



Koblenzer | **WohnBau**

Unternehmensbericht

2020



Unternehmens- bericht

2020

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 2020

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 *bis 31.12.2020*

Adalbert Fettweiß *ab 01.01.2021*

MITGLIEDER DES AUF SICHTSRATES

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– *Vorsitzende* –

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

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische
Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– *beratendes Mitglied* –

Lagebericht der Geschäfts- führung

8

Grundlagen des Unternehmens

10

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene
Rahmenbedingungen

15

Geschäftsverlauf

19

Wirtschaftliche Unternehmenslage

20

Finanzielle Leistungsindikatoren

22

Prognosebericht

23

Chancen- und Risikobericht

25

Risikoberichterstattung über die Verwendung
von Finanzinstrumenten

Grundlagen des Unternehmens

Um die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen und die wirtschaftliche Basis der Koblenzer Wohnbau sicherzustellen, lag der Fokus im Geschäftsjahr 2020 auf der Modernisierung und Sanierung des umfangreichen Liegenschaftsbestandes. Den Investitionen gegenüber standen leicht steigende Mieteinnahmen.

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat einen Liegenschaftsbestand von insgesamt 3.169 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. Wir ergänzen unseren Liegenschaftsbestand mit öffentlich geförderten und frei finanzierten Neubauten. Dabei steht Anfang 2021 unser Neubau „In der Wehring 8“ mit zwanzig Wohneinheiten kurz vor der Bezugsfertigkeit.

Wir vermieten schulische Objekte, wie Mensen, Sporthallen und Schulgebäude an die Stadt Koblenz. Zur Unterbringung von Asylbewerbern haben wir von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Wohnungen angemietet. Diese stellen wir der Stadt Koblenz zur Belegung zur Verfügung. Wir verzeichneten auch 2020 trotz der Auswirkungen der Coronakrise leicht steigende Mieten und Immobilienpreise sowie eine leichte Abnahme der Bevölkerung in Koblenz. Das überschaubare Angebot an preiswerten Mietwohnungen in Koblenz kann mit dem weiterhin hohen Bedarf nicht Schritt halten.

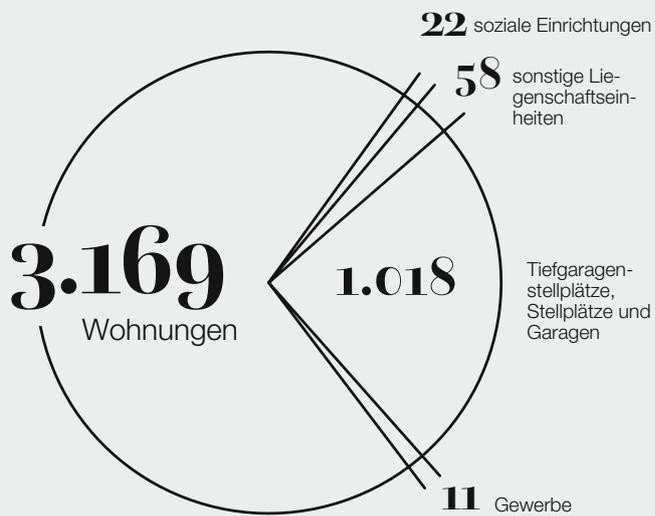
Neuvermietung Wohnungen

232

Einwohner Koblenz (Stand 31.12.2019)

113 296

Zahlen der Koblenzer Wohnbau



Investition
in Instandhaltung
und Sanierung

4 806 000 €

Jahresüberschuss

1 549 000 €

Berufspendler
von ausserhalb Koblenz

49 000

Neu registrierte Kunden

2 236

Fluktuationsquote

7,32 %

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat 2020 zu einem historischen Einbruch der deutschen wie der weltweiten Wirtschaft geführt.

Losgelöst davon entwickelte sich der Immobilienmarkt. Auch 2020 stiegen die Preise für Wohnungen und Häuser, Rheinland-Pfalz verzeichnete gar den höchsten Anstieg bei Mieten in Deutschland.

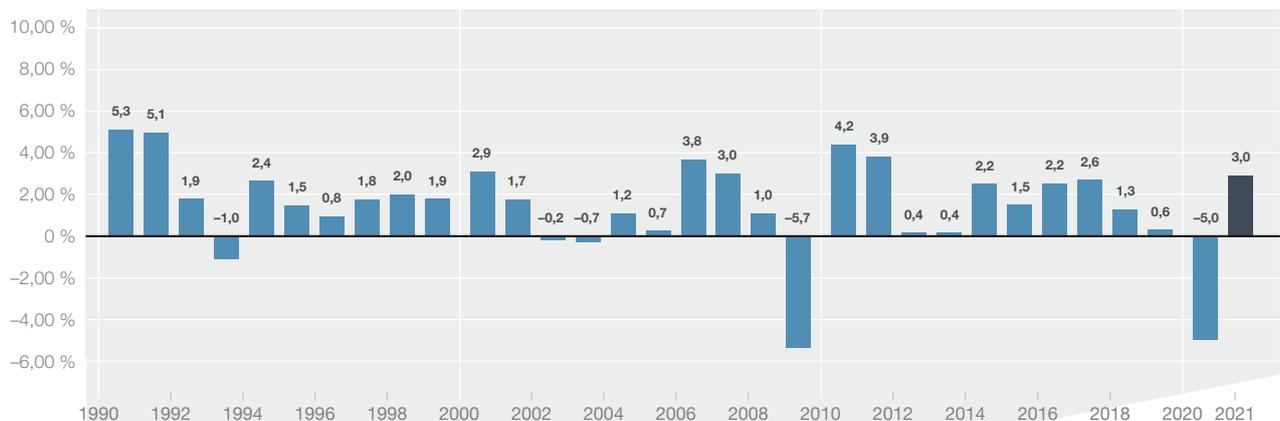
INTERNATIONALE UND BUNDESWEITE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen.

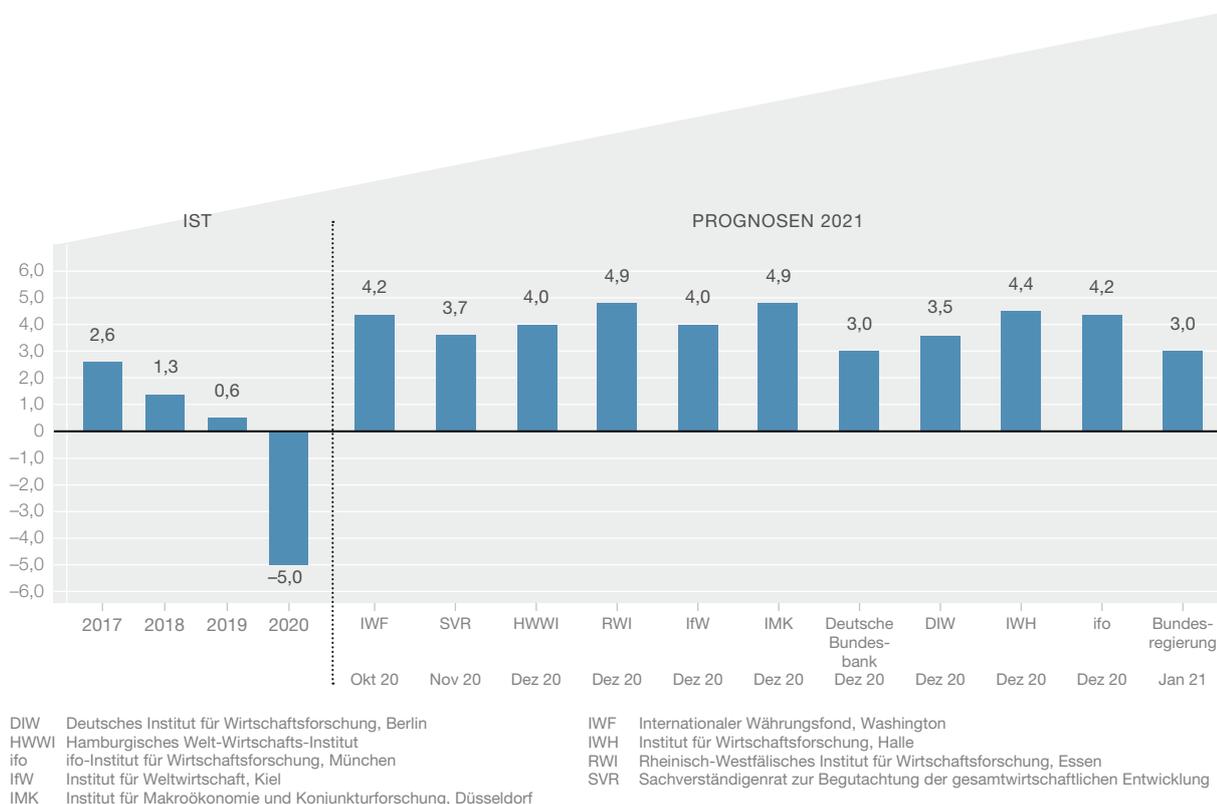
Die Corona Krise und ihre weltweiten Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft prägten das Geschehen im abgelaufenen Jahr 2020.

Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und



Wirtschaftswachstum in Deutschland, jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2021; Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2021 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute



Prognosen für 2021, Bruttoinlandsprodukt in Deutschland; preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %; Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der gesamten Institute

Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

	2019	2020*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahrszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	360.493	374.000	3,7 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	112.211	118.000	5,2 %
davon Einfamilienhäuser	90.901	93.000	2,3 %
Zweifamilienhäuser	21.310	25.000	17,3 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	118.481	195.000	3,5 %
davon Eigentumswohnungen	84.701	80.000	-5,6 %
Mietwohnungen	103.780	115.000	10,8 %

Baugenehmigungen, Anzahl der genehmigten Wohnungen 2019–2020

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

* 2020 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2020

Bruttoinlandsprodukt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) auf Grund der Auswirkungen der Corona-Pandemie um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im elften Jahr nach dauernden positiven Wachstumsraten erstmals deutlich gesunken. Dies ist der größte Wachstumseinbruch seit der Finanzkrise 2008 und übersteigt diesen bei Weitem.

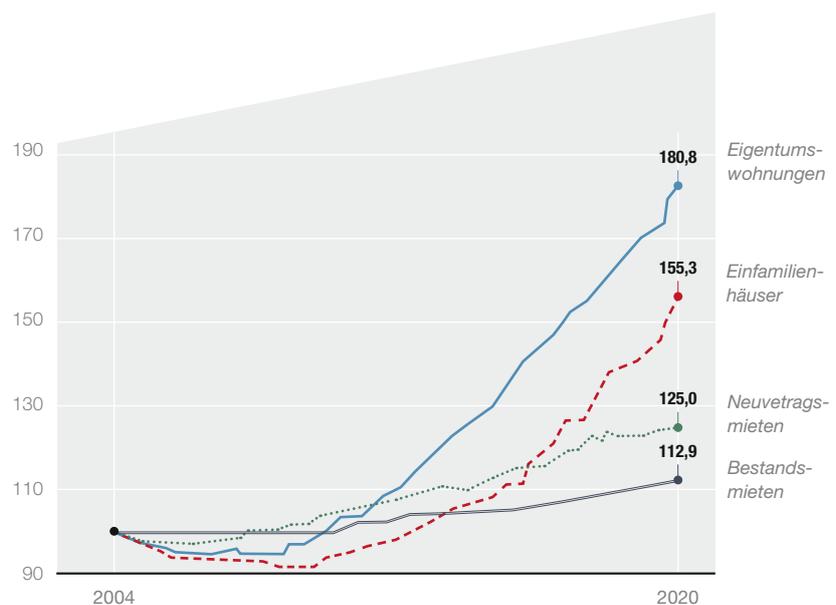
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im September 2020 bei -0,2 %. Damit fiel die Inflationsrate zum zweiten Mal im Jahr unter null (Juli 2020: -0,1 %). Eine niedrigere Rate wurde zuletzt im Januar 2015 mit -0,3 % beobachtet. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, sanken die Verbraucherpreise auch im Vergleich zum Vormonat August 2020 um 0,2 %.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im August 2020 auf dem gleichen Niveau wie im August 2019. Grund dafür war vor allem die seit Juli 2020 geltende Mehrwertsteuersenkung. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, gab es eine Stagnation der Baupreise gegenüber dem Vorjahr zuletzt im August 2003. Im Mai 2020, dem zuletzt erhobenen Monat, hatte der Preisanstieg im Jahres-

vergleich bei 3,0 % gelegen. Im Vergleich zum Mai 2020 sanken die Baupreise im August 2020 um 2,2 %. Die Coronakrise kannte 2020 viele Verlierer – der Immobilienmarkt gehörte nicht dazu. Die Preise für Wohnungen und Häuser kletterten weiter nach oben. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im zweiten Jahresquartal um 2,9 Prozent, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar um neun Prozent.

Im zweiten Quartal hatten Eigentumswohnungen in Deutschland durchschnittlich 1,3 % mehr gekostet als noch zum Jahresbeginn. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2019 stiegen die Preise sogar um 5,9 %.

Trotz der immensen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie waren somit die Mieten sowie Preise für Wohnungen und Häuser demnach im ersten Halbjahr weiter gestiegen. Nach dem Aufwärtstrend im ersten Quartal, in dem die Corona-Krise noch am Anfang stand, ging es von April bis Juni im Wesentlichen einfach so weiter. Preise und Mieten kletterten weiter, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Zwar war im April ein Knick zu sehen, vergleichbare Preisschwankungen in dem Monat hatte es aber auch in den Vorjahren gegeben. Auffällig war nach Daten von Gewos, dass sich Häuser und Wohnungen fast im Gleichschritt verteuerten. So waren Eigentumswohnungen in den



Entwicklung des F+B-Wohnpreisindex, quartalsweise in Punkten

Quelle: F+B-Wohn-Index 2020

sieben größten Städten im zweiten Quartal 9 Prozent kostspieliger als im Vorjahresquartal. Im bundesweiten Mittel fiel der Anstieg mit 8,5 % kaum geringer aus. Die Daten decken sich mit den Ergebnissen anderer Analysen, die ebenfalls kein Ende des Immobilienbooms sehen.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplittene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein

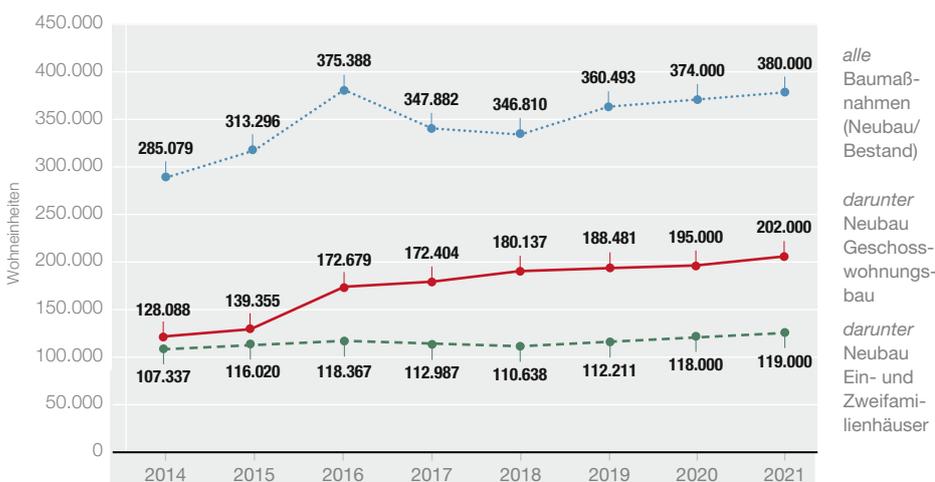
Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem er-



Wohnungsbaugenehmigungen 2014–2020 und 2021 (Prognose), Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau; Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2020 Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2020; 2021 Eigene Schätzung (GDW)

neuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognozen.¹

Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.²

SITUATION IN RHEINLAND-PFALZ

Die Zahl der Sozialwohnungen in Rheinland-Pfalz ist erneut gesunken. Ende 2019 gab es noch 50 231 Sozialwohnungen – 2337 weniger als ein Jahr zuvor. Auch deutschlandweit ging die Zahl weiter zurück – um knapp 39 000 auf 1,14 Millionen. Da nicht im gleichen Umfang neue Sozialwohnungen gebaut werden, sank die Gesamtzahl.

In absoluten Zahlen gab es mit Abstand die meisten Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen (456 783), gefolgt von Bayern (135 655) und Berlin (95 723). Im Verhältnis zur Einwohnerzahl lag hingegen Hamburg vorn mit 4470 Wohnungen pro 100 000 Einwohner, gefolgt von Berlin mit 2626 und Nordrhein-Westfalen mit 2547 Wohnungen.

Laut dem Immobilienverband Deutschland (IVD) stiegen die Mietpreise für Bestandswohnungen in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,1 Prozent. Dem IVD zufolge lag der Anstieg im Land damit um 1,5 Prozentpunkte höher als im bundesweiten Schnitt (2,6 Prozent). Auch im direkten Vergleich mit allen anderen Bundesländern verzeichnete Rheinland-Pfalz den höchsten Anstieg bei Mieten.

Auf der anderen Seite stiegen die Preise für Eigentumswohnungen nicht so stark wie im Bundesdurchschnitt (7,5 Prozent). Ein Objekt mit mittlerem Wohnwert kostete in Rheinland-Pfalz demnach im ersten Halbjahr 6,6 Prozent mehr als im selben Zeitraum 2019.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt verringerte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um 5,7 Prozent. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung fiel etwas milder aus als im Bundesdurchschnitt und im Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer ohne Berlin (minus 6,6).

Die Verbraucherpreise lagen im November 2020 leicht unter dem Niveau des Vorjahresmonats. Die Teuerungsrate sank auf minus 0,1 Prozent. Im Oktober 2020 betrug die Inflationsrate 0,0 Prozent nach minus 0,1 Prozent im September.³

STADT KOBLENZ UND LOKALER WOHNUNGSMARKT

Von Dezember 2019 bis Dezember 2020 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang von 583 Personen zu verzeichnen, was in erster Linie der weiter steigenden Zahl an Wegzügen bei rückläufiger Entwicklung der Zuwanderungen geschuldet ist (kommunale Statistik).

In Koblenz stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 9,1 Prozent. Allerdings war Trier die teuerste Stadt in Rheinland-Pfalz. Dort kostete der Quadratmeter 2650 €. In Koblenz und in Mainz betrug der Preis pro Quadratmeter durchschnittlich 2400 €. Bei den Einfamilienhäusern gab es die stärkste Dynamik in Koblenz mit plus 11,1 Prozent Steigerung.

Wohnen in der Stadt ist noch teurer geworden: Seit 2018 sind die Mieten in Koblenz um durchschnittlich 7,48 Prozent gestiegen. Das geht aus der Aktualisierung des Miet spiegels hervor, die der Stadtrat einstimmig angenommen hat. In den beiden Jahren davor, also von 2016 bis 2018, gab es „nur“ eine Preissteigerung um 5 Prozent. Im Durchschnitt muss man zurzeit 7,04 € pro Quadratmeter an Miete zahlen.⁴

¹ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung

² Quelle: GdW-Information 161

³ Quelle: Stat. Landesamt

⁴ Quelle: Rhein-Zeitung 09.11.2020

Geschäftsverlauf

Dank eines umfassenden Hygienekonzeptes lief der Geschäftsbetrieb auch während der Corona-Pandemie reibungslos weiter. Coronabedingte Kündigungen von Mietern konnten wir durch Mietstundungen verhindern. Erfolgreich umgesetzt haben wir zahlreiche Projekte, darunter die Neugestaltung von Freiflächen, die Dämmung von Speicherböden sowie Balkon- und Aufzugsanierungen. Anfang 2021 ist zudem der Neubau in Koblenz-Lützel bezugsfertig.

Die verwalteten Wohneinheiten nach dem WEG verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 48 Einheiten. Die Verwaltung von 2 Eigentümergemeinschaften wurde abgegeben.

Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,08 % um 0,04 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,04 %). 246 Kündigungen (Vorjahr: 266) ergaben zum 31. Dezember 2020 eine Quote von 7,76 % (Vorjahr: 8,40 %).

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

153 T€ (Vorjahr: 156 T€) investierten wir 2020 in aktivierungsfähige Modernisierungs-

maßnahmen. 11 Wohneinheiten (Vorjahr: 17) wurden grundlegend saniert. Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 4.806 T€ (Vorjahr: 5.920 T€) verausgabt worden. Dies sind 23,80 €/m² (Vorjahr: 29,40 €/m²). Insgesamt investierten wir 28,09 €/m² (Vorjahr: 32,12 €/m²).

VERKAUF VON WOHNEIGENTUM

2020 veräußerten wir 1 Eigentumswohnung (Vorjahr: 3). Es ergab sich ein Ertrag unter Abzug der Buchwerte von rund 212 T€ (Vorjahr: 350 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 Neugestaltung der Außenanlagen (drei Baufelder) entlang des Wallersheimer Weges wurde im Sommer mit den Abbrucharbeiten der Garagenhöfe begonnen. Der Abschluss der Neustrukturierung der jetzt besser einsehbaren Außenflächen ist für Ende 2020, Anfang 2021 vorgesehen.

	Häuser	WE	Gewerbeobjekte	soziale Einrichtungen	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Hofstellplätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	497	3.169	11	22	278	450	290	39	19
WEG	8	56	2	0	10	21	17	0	0
BImA	0	62	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	505	3.287	13	22	288	471	307	39	19

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2020

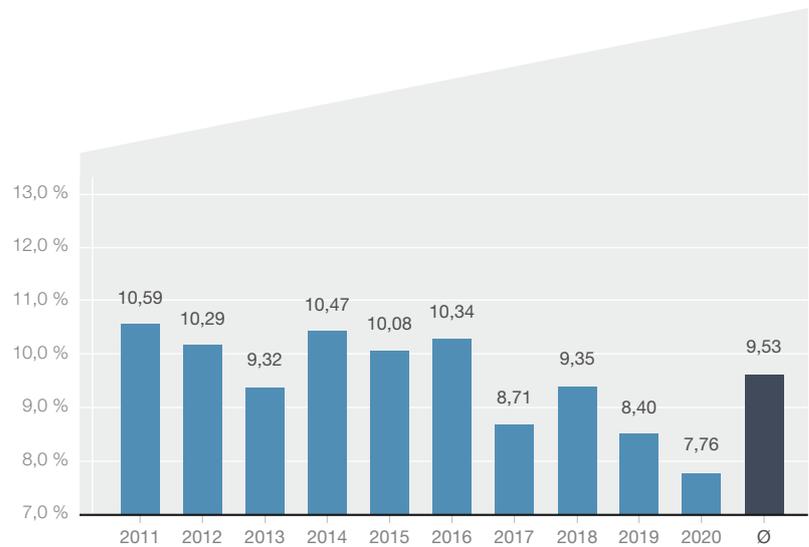
Die Vorplanung für den nächsten Bauabschnitt, Abbruch der Tiefgarage vor dem Hochhaus Fritz-Michel-Straße 25 ist abgeschlossen. Die Maßnahme wird in 2021 durchgeführt. Im weiteren Verlauf steht die oberirdische Neugestaltung der Freianlage an. Zielsetzung ist die Planung in 2021 abzuschließen und auch in 2021 mit der Umsetzung zu beginnen.

Die vorbereitenden Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudes Fritz-Michel-Straße 25 haben 2020 begonnen und werden in 2021 inkl. Bauantrag beendet. Die Sanierung erfolgt voraussichtlich in 2022.

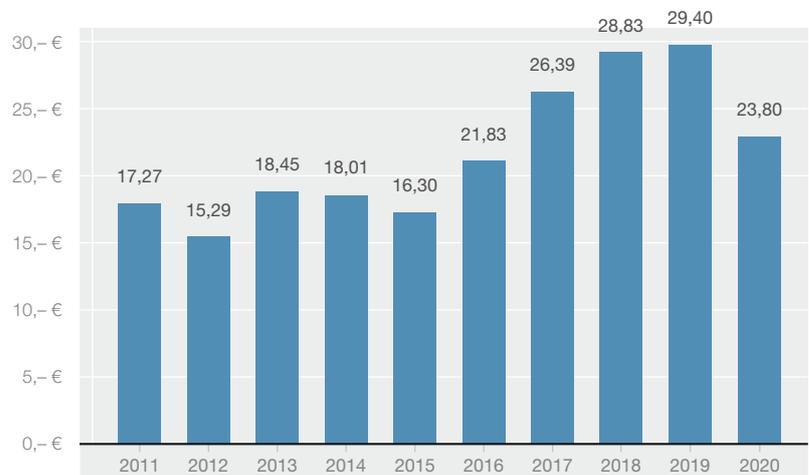
Im laufenden Geschäftsjahr werden die Gebäudekomplexe Fritz-Michel-Str. 17–23 und Fritz-Michel-Str. 27–33 saniert.

Das mit den Nutzern abgestimmte Raumbuch zum Pfarrer-Friesenhahn-Platz ist seitens der beauftragten Fachplaner planungsmäßig detailliert worden. Die entsprechenden Leistungsverzeichnisse sind erstellt. Die Vergabestelle der Stadtverwaltung Koblenz wird die Leistungsverzeichnisse Anfang 2021 veröffentlichen. Der Baubeginn für die Maßnahme ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

Ebenso wurde das Projekt „Speicherbodendämmung“ im Gebiet an verschiedenen Objekten weitergeführt. Des Weiteren wird im Objekt Fritz-Michel-Straße 28, wie in den letzten Jahren bereits an anderen Objekten geschehen, die Aufzugsanlage erneuert.



Kündigungquoten 2011–2019



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich

Neubau Koblenz-Lützel, „In der Wehring 8“

Die abschließenden Arbeiten am Neubau „Wehring 8“ sind in der Ausführung. Die Neubaumaßnahme mit 20 Wohneinheiten wird Anfang 2021 fertiggestellt werden.

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

Im Objekt Karl-Russell-Straße 4 ist die geplante Aufzugsmodernisierung erfolgreich zum Abschluss gebracht worden. Ebenso ist ein weiterer Abschnitt der Balkonsanierung, hier an den Objekten mit der Hausnummer 24 bis 34 und 54 bis 58 mit ins-

gesamt 54 Balkonen ausgeführt worden. Für das Jahr 2021 sind weitere Balkonsanierungen in dem Quartier geplant.

Nutzviehhof

Das städtebauliche Konzept zum Areal Nutztviehhof wurde mit dem Amt für Stadtentwicklung/Bauordnung weitergeführt. Die seitens der Stadtverwaltung beauftragten Fachgutachten (Emission, Boden, Kampfmittelfreiheit etc.) sind in der Bearbeitung. Aus den Ergebnissen der einzelnen Gutachten resultieren eventuell baulich zu berücksichtigende Maßnahmen.

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 2.236 Kunden durch Abgabe eines Bewerbungsbogens neu als Wohnungssuchende bei uns registriert. Hiervon wurden 56 persönlich in unseren Geschäftsräumen beraten. Daneben gingen 73 allgemeine Anfragen sowie 10 Objektanfragen über unsere Homepage und 138 Anfragen über Immobilienbörsen auf konkrete Wohnungsangebote bei uns ein. Weiterhin wurden 410 Wohnungen individuell besichtigt.

232 Wohnungen haben wir neu vermietet (Vorjahr: 302). Die Fluktuationsquote betrug rund 7,32 % (Vorjahr 9,53 %). 53 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 60).

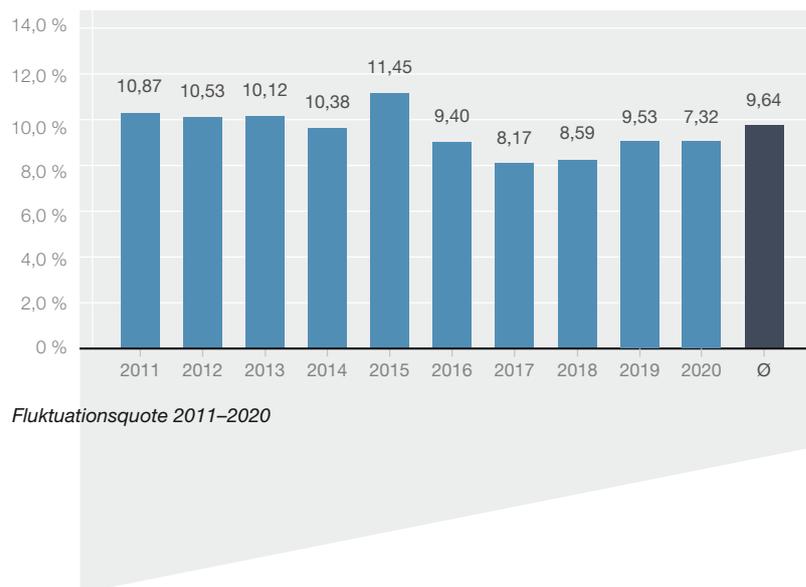
Forderungsmanagement

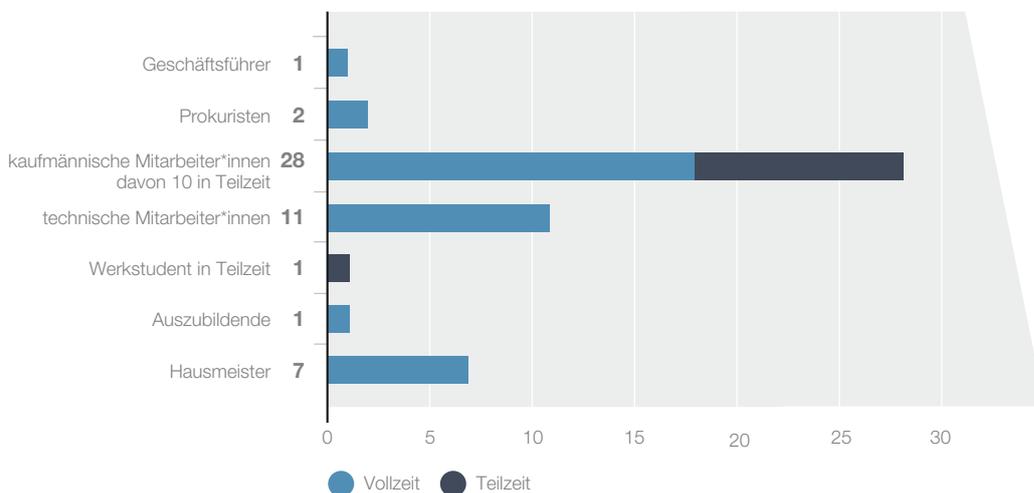
91 Ratenzahlungsvereinbarungen wurden getroffen. Spezielle Stundungsanträge zur Abmilderung der Folgen aus der Corona-Pandemie wurden in 19 Fällen bearbeitet. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen haben wir zahlreiche Mieter in dieser besonders schweren Zeit vor dem Verlust der Wohnung bewahren können. 96 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 114), 26 Räumungsklagen (Vorjahr: 15) und 4 Zwangsräumungen (Vorjahr: 4) konnten wir trotzdem nicht vermeiden. 7 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 5) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

609 (Vj.889) der 2.663 (Vj.2.659) preisfreien Wohnungen überprüften wir mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels. Auf Grund der Corona-Pandemie haben wir im II. Quartal 2020 keine Überprüfungen durchgeführt. Die Mieterträge stiegen hierdurch um rund 108 T€ (Vj.106 T€).

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2020 für 2 Wohnungen (Vorjahr: 6) die Miete um 15 %. Wir nutzen zurzeit für 98 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr: 137) dieses Instrument. Außerdem sind noch 506 (rd. 16 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 345 Wohnungen und 161 Einheiten auf den III. Förderweg.





Personalbestand Koblenzer WohnBau

PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Die Corona-Pandemie verlangte allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern großen Einsatz ab. Der Geschäftsbetrieb der WohnBau lief unter Beachtung eines umfangreichen Hygienekonzeptes mit diversen Maßnahmen (Masken, Abstände, Verhaltenshinweise etc.) aber im Wesentlichen ohne große Reibungsverluste weiter.

Um diesen aufrecht zu erhalten wurde unter anderem ein Zweischichtbetrieb mit mobilem Arbeiten eingeführt, innerhalb dessen eine Hälfte der Belegschaft in der ersten Wochenhälfte, die andere in der zweiten Hälfte der Woche im Unternehmen bzw. im Rahmen mobilen Arbeitens tätig war. Dadurch stellten wir sicher, dass der Geschäftsbetrieb auch dann aufrechterhalten hätte werden können, wenn unglücklicherweise ein Teil der Belegschaft auf Grund einer Infektion in Quarantäne hätte gehen müssen.

Die Art und Größe der Büros und Gemeinschaftsflächen ließ unter den vorhandenen räumlichen Verhältnissen eine persönliche Anwesenheit aller Mitarbeiter*innen zur gleichen Zeit nicht zu. Abgesehen davon haben wir auf Grund Alters und bestimmter Vorerkrankungen einige Risikopatienten in unseren Reihen.

Besprechungen mit Mietern und Geschäftspartnern erfolgten ausschließlich unter Einhaltung der entsprechenden Hygienerichtlinien nach Terminvereinbarung. Außerdem wurden Telefon- oder Videokonferenzen und virtuelle Schulungen durchgeführt. Hierzu haben wir die technische Ausstattung so optimiert, dass dies an allen Arbeitsplätzen möglich ist. Die IT-Infrastruktur war sowohl im Büro, als auch beim mobilen Arbeiten vergleichbar leistungsfähig.

Wir hielten uns bei unserer Corona bedingten Organisationsanpassung an die aktuellen Arbeitsstättenschutzrichtlinien sowie an die Hinweise unseres Betriebsarztes. Eine entsprechende aktuelle Gefährdungsbeurteilung haben wir erstellt und schreiben diese fort, damit auch eine erforderliche Dokumentation der Maßnahmen sichergestellt ist. Wesentliche Einschränkungen in der Handlungsfähigkeit konnten wir bisher nicht feststellen.

Personalbestand

Per 31.12.2020 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 51 hauptberufliche Mitarbeiter (Vorjahr: 53).

Wirtschaftliche Unternehmenslage

Die Finanzlage der Koblenzer WohnBau ist unverändert stabil. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Einbrüche aufgrund der Corona-Pandemie ergab sich ein positives Jahresergebnis. So konnten wir die Eigenkapitalquote erneut erhöhen und unserer konservativen Risikopolitik sowie der langfristigen Sicherung des Unternehmenserfolges Rechnung tragen.

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. Die in vielen Branchen festzustellenden wirtschaftlichen Probleme konnten für die meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft, wie auch bei unserem Unternehmen nicht konstatiert werden.

Es ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der gesellschaftlichen Einschränkungen der Corona-Pandemie ein positives Jahresergebnis von rund 1.549 T€ (Vorjahr 1.721 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. Wir verfolgen bei den Finanzdispositionen immer eine konservative Risikopolitik. Der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2020 beläuft sich auf 3,2 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 8.425 Mio. € (Vorjahr: 7,742 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 115,3 Mio. € (Vorjahr 116,9 Mio. €) entfallen 82,4 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 81,6 %) und 17,7 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 18,4 %).

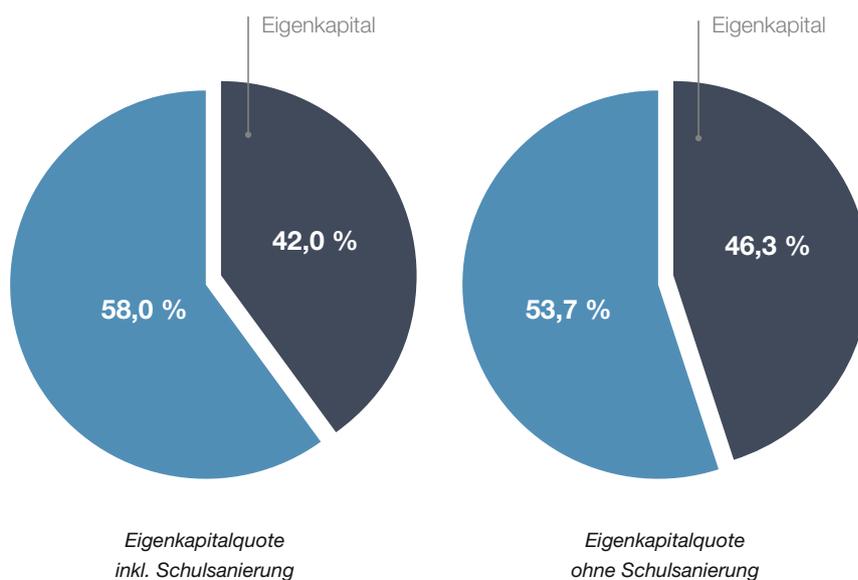
Dauerhaft gebundene Vermögenswerte sind mit Eigen- und Fremdkapital branchenüblich langfristig finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre setzte sich im Geschäftsjahr 2020 fort. Der Jahresüberschuss 2020 beläuft sich auf 1.549 T€, den wir in wesentlichen Teilen den Rücklagen zugeführt haben. Damit steht die Koblenzer WohnBau weiterhin für Stabilität und Kontinuität.

Eigenkapitalquote

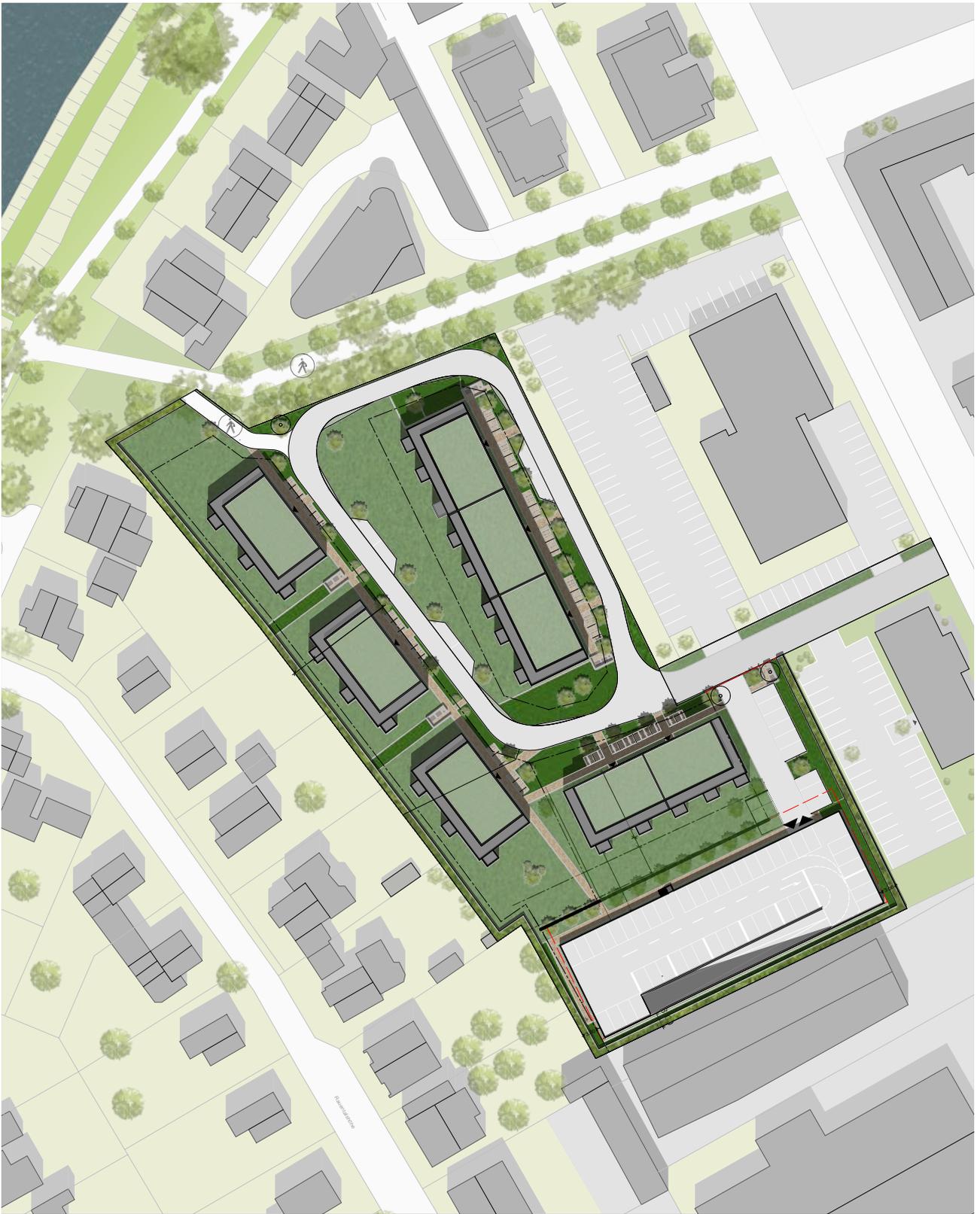
Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 42,0 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 40,1 %). Bereinigt um diese Mittel beträgt die Eigenkapitalquote 46,3 % (Vorjahr 45,1 %).



Weitere Kennziffern

Entwicklung einzelner Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2020	2019
Umsatz	21.700 T€	21.518 T€
Materialaufwandsquote	44,3 %	50,1 %
Personalaufwand pro Kopf	70 T€	65 T€
Investitionen	3.307 T€	1.149 T€
Umsatzrentabilität	7,1 %	8,0 %
Eigenkapitalrentabilität	3,2 %	3,7 %
Verschuldungsgrad	58,0 %	59,9 %
Anlagendeckungsgrad	51,0 %	49,1 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	8.425 T€	7.742 T€



Bebauungsplan Nutzviehof

Prognosebericht



Die Koblenzer Wohnbau profitierte auch 2020 von der erhöhten Nachfrage nach günstigem Wohnraum und dem steigenden Mietspiegel bei preisfreien Wohnungen. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, haben wir kontinuierlich in Neubau, Modernisierung und Sanierung investiert. Auch die Digitalisierung der Arbeitsabläufe kam 2020 voran und wird 2021 konsequent weiterverfolgt.

Wir rechnen mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2019 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2020 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 2020. So haben wir, auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie, die Digitalisierung der Arbeitsabläufe vorangetrieben. So ist mobiles Arbeiten schon heute alltäglich. Diesen Weg werden wir anhand unseres Digitalisierungskonzeptes in 2021 konsequent weitergehen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von rund 734 T€.

Chancen- und Risikobericht

Ungeachtet der Risiken, die sich verschlechternde gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bereithalten, lag und liegt unser Fokus auf der Sanierung des Bestandes und der Schaffung neuen Wohnraumes. So behaupten wir unsere Position auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt und halten die Leerstandsquote auf einem konstant niedrigen Niveau.

Risikobericht

Das Risikomanagement erhält die Zahlungsfähigkeit und sichert unser Eigenkapital. Auch zukünftig wollen wir wesentliche Teile der Jahresüberschüsse den Rücklagen zuführen, um unter anderem 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 langen Zinsfestschreibungen, einer zeitlichen Streuung sowie dem Instrument der Endtilgendarlehen reduzieren wir Zinsänderungsrisiken.

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

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

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. 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 aber gut aufgestellt.

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



Fritz-Michel-Straße: L-Bauten

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Dank einer konservativen Risikopolitik ist es der Koblenzer WohnBau auch 2020 gelungen, den Unternehmenserfolg gegen finanzielle Risiken abzusichern. Auch die Zinslast konnten wir im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch Umschuldungen, vorzeitige Rückführung von Krediten und Sondertilgungen weiter senken.

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

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

Mit dem Finanz- und Risikomanagement 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.

2020 wurden 154 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr 409 T€). Wir führen Kredite vorzeitig zurück und leisten Sondertilgungen, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies 305 T€ (Vorjahr: 1.837 T€) aus Eigenmitteln. Zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens aus der Schulsanierung stellte die Stadt Koblenz 1.011 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 wie auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft.

Koblenz, 31. März 2021

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2020

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die wirtschaftliche Situation und Entwicklung sowie Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten der Gesellschaft in 4 Sitzungen und in 2 Prüfungsausschuss-Sitzungen erörtert und dargelegt. Zusätzlich wurden die Mitglieder des Gremiums mit vierteljährlichen Berichten schriftlich informiert.

Beraten und beschlossen wurde über den Wirtschaftsplan sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, den Abschluss des Vorjahres sowie weitere außergewöhnliche Geschäftsvorfälle, wie Neu- und Umbauvorhaben. Intensiv hat sich der Aufsichtsrat zur Neubesetzung der Position des Geschäftsführers beraten und beschlossen.

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 ETL Mitteldeutschland GmbH, über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2020 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 6. Mai 2021

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bürgermeisterin
Ulrike Mohrs

Vorsitzende des Aufsichtsrates



In der Wehring: Neubau

Allgemeiner Bericht

32

Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2013–2020

32

Anlagevermögen/Neubau

33

Baujahr der Wohnungen

33

Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

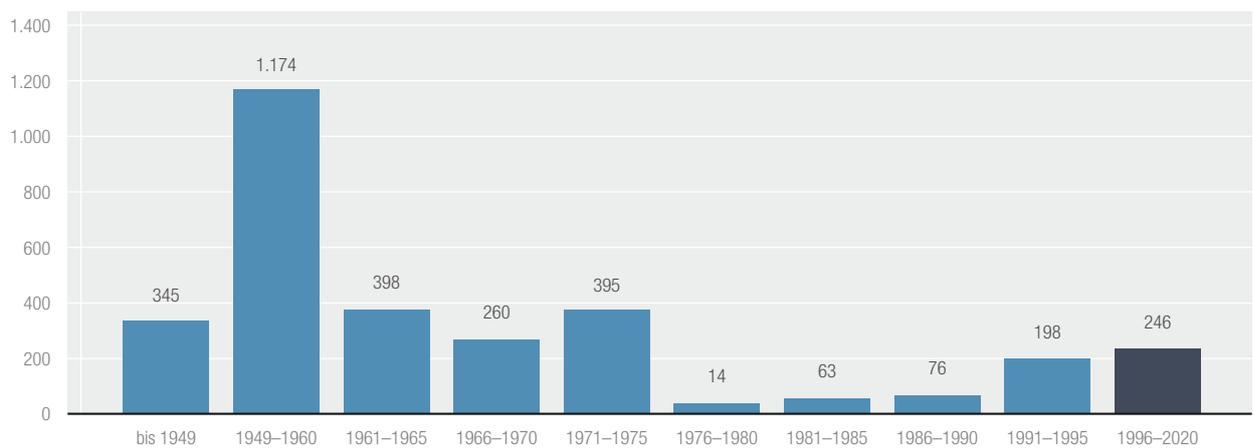
Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2013 bis 2020

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	155,50	140,41	143,75	145,51	133,65	126,39	116,87	115,31
Anlagevermögen	Mio. €	109,70	108,61	108,06	104,31	100,49	97,66	95,32	94,95
Umlaufvermögen	Mio. €	43,65	31,74	35,67	41,17	33,12	28,70	21,51	20,32
Eigenkapital	Mio. €	33,33	38,73	37,91	41,16	43,56	45,10	46,82	48,37
Fremdkapital	Mio. €	122,16	99,13	105,29	100,97	86,58	78,76	68,66	65,95
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	Mio. €	26,30	30,60	28,64	30,51	30,51	22,80	22,82	22,50
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	773,63	5.398,05	-821,00	3.250,23	2.400,84	1.540,26	1.720,75	1.549,16
Eigene Wohnungen		3.164	3.158	3.201	3.191	3.176	3.171	3.168	3.169

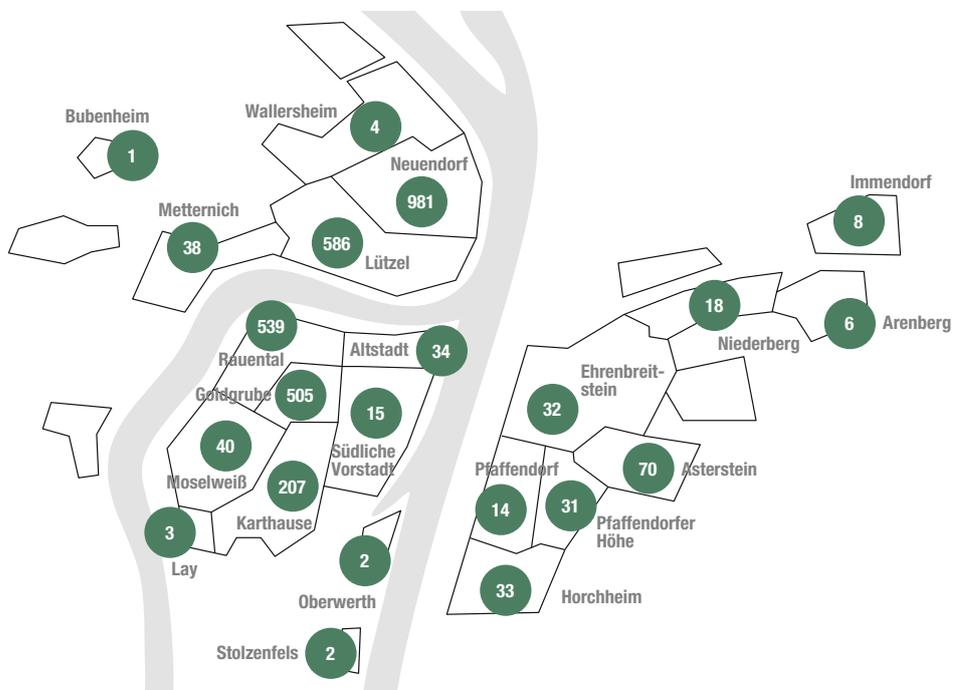
Anlagevermögen/Neubau

Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten		0	0	1/42/19	0	0	0	0	0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m ²	0	0	47,88	0	0	0	0	0
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	0	286,20	0	0	0	0	0
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	0	1.465,00	0	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	18,45	18,01	16,30	21,83	26,39	28,83	29,40	23,80
Modernisierungsleistungen	€/m ²	5,70	5,18	1,41	2,14	1,58	4,22	2,72	4,30

Baujahr der Wohnungen



Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen



Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,21 € je m² Wohnfläche monatlich (6,09 € im Jahr 2019).

Die Betriebskosten betragen durchschnittlich 1,68 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,71 € im Jahr 2019).

Die Heizkosten betragen durchschnittlich 0,65 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (0,64 € im Jahr 2019).

Bilanz, Gewinn und Verlust

36

Bilanz zum 31. Dezember 2020

38

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Stand 31.12.2020 €	Vorjahr €	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48.539,00		62.423,00
2. Geleistete Anzahlungen	56.446,50	104.985,50	0,00 62.423,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.058.671,15		87.462.230,88
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.754.126,85		6.950.017,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		23.367,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	51.283,00		68.137,00
5. Technische Anlagen	26.706,00		30.347,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.534,51		207.450,49
7. Anlagen im Bau	2.653.115,29		412.422,53
8. Bauvorbereitungskosten	36.866,46		75.443,60
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	94.827.671,17	10.160,52 95.239.577,78
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	14.500,00		14.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	151,35	14.651,35	3.889,44 18.389,44
		94.947.308,02	95.320.390,22
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.430.983,79		5.400.858,28
2. Andere Vorräte	5.592,67	5.436.576,46	5.607,05 5.406.465,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	179.153,49		188.028,00
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	10.837.572,32		13.278.657,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	658.167,76	11.674.893,57	696.618,91 14.163.304,38
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		3.209.689,74	1.942.984,67
		20.321.159,77	21.512.754,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		42.753,62	36.988,37
		115.311.221,41	116.870.132,97
Treuhandvermögen		2.480.829,18	2.781.825,33

Passiva	Stand 31.12.2020		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	4.092.000,00		3.891.400,00	
Bauerneuerungsrücklage	13.200.000,00		11.900.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.590.000,00	26.882.000,00	9.490.000,00	25.281.400,00
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1.491.765,95		1.471.012,69	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.549.157,98		1.720.753,26	
Entnahme aus anderen / Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.600.600,00	1.440.323,93	-1.700.000,00	1.491.765,95
		48.372.586,13		46.823.428,15
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	211.784,69		371.057,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.334.495,20	1.546.279,89	629.500,20	1.000.557,20
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.528.392,95		47.998.165,21	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.339.503,44		12.169.329,18	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.766.688,76		5.725.372,36	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	285.099,34		226.432,07	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60.495,06		0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.414.829,30		711.645,65	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.169,84		816.596,77	
8. Sonstige Verbindlichkeiten:	6.798,82		16.340,41	
davon aus Steuern: € 101,77 (Vorjahr € 138,79)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.193,57 (Vorjahr € 3.468,03)		64.402.977,51		67.663.881,65
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		989.377,88		1.382.265,97
		115.311.221,41		116.870.132,97
Treuhandverbindlichkeiten				
		2.480.829,18		2.781.825,33

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020	Vorjahr	
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.339.650,38	21.054.274,42	
b) aus Betreuungstätigkeit	142.447,50	147.349,67	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	217.654,30	21.699.752,18	21.518.038,11
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.125,51	146.854,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		66.510,00	10.830,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		801.059,74	1.299.811,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.610.666,68	10.798.437,97	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	324.908,58	9.935.575,26	11.090.791,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.624.898,57	2.490.983,30	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon aus Altersversorgung: € 187.548,57 (Vorjahr: € 186.645,80)	686.115,92	676.616,17	3.167.599,47
		3.311.014,49	
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.657.185,02	3.625.669,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.412.585,04	1.132.650,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40,50	125,04
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.261,71	20.402,25
– davon Erträge aus Abzinsung: € 1.151,00 (Vorjahr: € 576,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
– davon Aufwendungen aus Abzinsung: € 954,74 (Vorjahr: € 1.524,04)		1.295.976,38	1.449.976,06
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.055.654,11	410.113,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.948.759,34	2.119.262,29
14. Sonstige Steuern		399.601,36	398.509,03
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		1.549.157,98	1.720.753,26
16. Gewinnvortrag		1.491.765,95	1.471.012,69
17. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		–200.600,00	–350.000,00
18. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage		–1.300.000,00	–1.000.000,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		–100.000,00	–350.000,00
20. Bilanzgewinn		1.440.323,93	1.491.765,95



Karl-Russell-Straße

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

42

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

42

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 2020 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 fünf 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. Gasanlagenheizungen 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.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ über 5.431 T€ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (5.385 T€, davon 364 T€ BlmA-Wohnungen) und zu aktivierende Kosten einer Betreuungsleistung für die Stadt Koblenz in Höhe von 46 T€. Die Betriebskosten werden unter Abzug der auf Wohnungsleerstände entfallenden Kostenanteile mit den noch nicht mit den Mietern abgerechneten Kosten ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet 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	179.153,49 (188.028,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	10.837.572,32 (13.278.657,47)	9.690.537,03 (12.008.118,88)
Sonstige Vermögensgegenstände	658.167,76 (696.618,91)	33.233,97 (33.233,97)
	11.674.893,57 (14.163.304,38)	9.723.771,00 (12.041.352,85)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 28,71 % 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 2020

Anschaffungskosten/Herstellungskosten						
	Stand 1.1.2020	Zugang	Zuschuss	Abgang	Umbuchungen	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	613.464,25	34.460,79	0,00	137.316,46	10.160,52	520.769,10
2. Geleistete Zahlungen	0,00	56.446,50	0,00	0,00	0,00	56.446,50
	613.464,25	90.907,29	0,00	137.316,46	10.160,52	577.215,60
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.940.511,83	350.223,71	0,00	400.183,89	561.844,90	161.452.396,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.321.832,86	3.389,58	0,00	0,00	0,00	10.325.222,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91	0,00	0,00	0,00	-0,00	23.367,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	508.902,51	2.281,25	0,00	1.676,53	0,00	509.507,23
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	1.053.692,27	95.838,74	0,00	50.537,28	0,00	1.098.993,73
7. Anlagen im Bau	412.422,53	2.137.630,82	0,00	0,00	103.061,94	2.653.115,29
8. Bauvorbereitungskosten	75.443,60	994.710,18	368.167,56	212,92	-664.906,84	36.866,46
9. Geleistete Anzahlungen	10.160,52	0,00	0,00	0,00	-10.160,52	0,00
	173.419.136,08	3.584.074,28	368.167,56	452.610,62	-10.160,52	176.172.271,66
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.889,44	40,50	0,00	3.778,59	0,00	151,35
	18.389,44	40,50	0,00	3.778,59	0,00	14.651,35
	174.050.989,77	3.675.022,07	368.167,56	593.705,67	0,00	176.764.138,61

* davon 41.195,00 € außerplanmäßig

** davon 30.367,16 € außerplanmäßig

*** davon 212,92 € außerplanmäßig

Abschreibungen			Restbuchwerte		
Kumuliert Stand 1.1.2020 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2019 €
551.041,25 0,00	* 58.503,31 0,00	137.314,46 0,00	472.230,10 0,00	48.539,00 56.446,50	62.423,00 0,00
551.041,25	58.503,31	137.314,46	472.230,10	104.985,50	62.423,00
73.478.280,95	** 3.297.688,32	382.243,87	76.393.725,40	85.058.671,15	87.462.230,88
3.371.815,01 0,00	199.280,58 0,00	0,00 0,00	3.571.095,59 0,00	6.754.126,85 23.367,91	6.950.017,85 23.367,91
440.765,51 42.455,05	18.535,17 3.641,00	1.076,45 0,00	458.224,23 46.096,05	51.283,00 26.706,00	68.137,00 30.347,00
846.241,78 0,00 0,00 0,00	79.323,72 0,00 *** 212,92 0,00	50.106,28 0,00 212,92 0,00	875.459,22 0,00 0,00 0,00	223.534,51 2.653.115,29 36.866,46 0,00	207.450,49 412.422,53 75.443,60 10.160,52
78.179.558,30	3.598.681,71	433.639,52	81.344.600,49	94.827.671,17	95.239.577,78
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	14.500,00 151,35	14.500,00 3.889,44
0,00	0,00	0,00	0,00	14.651,35	18.389,44
78.730.599,55	3.657.185,02	570.953,98	81.816.830,59	94.947.308,02	95.320.390,22

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 1.1.2020	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
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.549.157,98	1.549.157,98
Gewinnausschüttung						0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	200.600,00	1.300.000,00	100.000,00	-1.600.600,00	0,00
Bestand 31.12.2020	12.740.450,00	7.309.812,20	4.092.000,00	13.200.000,00	9.590.000,00	1.440.323,93	48.372.586,13

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 209 T€ für das Geschäftsjahr 2020 zugeführt.

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

	Stand am 1.1.2020	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Zinsaufwand	Zinsertrag	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	18.192,20	10.292,20	0,00	17.145,20	0,00	0,00	25.045,20
Rückstellung für Betriebsprüfung	67.673,00	28.230,00	0,00	23.465,00	284,00	0,00	63.192,00
Nachzahlungs- zinsen für Betriebs- prüfung	20.523,00	20.523,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interne Jahres- abschlusskosten	35.500,00	35.500,00	0,00	37.580,00	0,00	0,00	37.580,00
Urlaubsreste	44.220,00	44.220,00	0,00	47.620,00	0,00	0,00	47.620,00
Arbeitszeit- guthaben	13.000,00	13.000,00	0,00	23.480,00	0,00	0,00	23.480,00
Jubiläums- zuwendungen	10.642,00	1840,61	312,92	1.161,79	670,74	0,00	10.321,00
Aufbewahrung von Geschäfts- unterlagen	102.887,00	31.530,00	0,00	93.558,00	0,00	1.151,00	163.764,00
Rückstellung f. ausstehende Rechnungen	16.943,00	16.943,00	0,00	8.212,00	0,00	0,00	8.212,00
Kosten der Haus- bewirtschaftung	299.920,00	179.023,51	2.696,49	485.881,00	0,00	0,00	604.081,00
Instandhaltungs- rückstellungen 1.-3. Monat	0,00	0,00	0,00	351.200,00	0,00	0,00	351.200,00
	629.500,20	381.102,32	3.009,41	1.089.302,99	954,74	1.151,00	1.334.495,20

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 gegenüber Gesellschaftern	Art und Form der Sicherheit
	Bilanzposten	Gesamtbetrag	bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr			
	€	€	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	46.528.392,95 (47.998.165,21)	4.743.001,76 (4.872.328,61)	41.785.391,19 (43.125.836,60)	24.615.451,21 (26.184.533,89)	46.100.024,98 (47.270.770,60)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht, Bürgschaften
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	10.339.503,44 (12.169.329,18)	982.016,25 (1.064.472,10)	9.357.487,19 (11.104.857,08)	5.519.290,63 (7.195.957,66)	10.278.408,75 (12.088.513,01)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.766.688,76 (5.725.372,36)	5.766.688,76 (5.725.372,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	674.319,22 (665.220,06)	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	285.099,34 (226.432,07)	285.099,34 (226.432,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	8.405,65 (0,00)	–
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	60.495,06 (0,00)	60.495,06 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	60.495,06 (0,00)	–
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.414.829,30 (711.645,65)	1.414.829,30 (711.645,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (446,88)	–
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis (Vorjahr)	1.169,84 (816.596,77)	1.169,84 (29.602,28)	0,00 (786.994,49)	0,00 (673.407,82)	0,00 (295.109,85)	1.169,84 (816.596,77)	–
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	6.798,82 (16.340,41)	6.798,82 (16.340,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Summen (Vorjahr)	64.402.977,51 (67.663.881,65)	13.260.099,13 (12.646.193,48)	51.142.878,38 (55.017.688,17)	30.134.741,84 (34.053.899,37)	56.378.433,73 (59.654.393,46)	744.389,77 (1.482.263,71)	

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten über 989 T€ wurden 731 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 10.129 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 9 T€ gegenüber. Außerdem bestehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen i.S. des § 274 Abs. 1 S. 4 HGB in Höhe von 162 T€.

Eine Bilanzierung des sich damit ergebenden Überhangs aktiver latenter Steuern von 10.282 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. 3.421 T€. Diese resultieren im Wesentlichen aus Verträgen zu Betriebskosten, der Erstellung eines Neubaus und der Miete der Geschäftsräume.

Sonstiges

Als Treuhandvermögen werden unter der Bilanz die von den Mietern vereinnahmten Kauttionen sowie die für Wohnungseigentümergeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.481 T€).

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

Die Umsatzerlöse betragen 21.670 T€ (Vorjahr: 21.518 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2020 €	2019 €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	21.121.350,59	20.836.477,34
aus dem Schulsanierungsvertrag	185.220,75	283.863,50
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	393.180,84	397.697,27
	21.699.752,18	21.518.038,11

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten in Höhe von 212 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung.

Der **Personalaufwand** entwickelte sich folgendermaßen:

	2020	2019
	€	€
a. Löhne und Gehälter		
Gehälter	2.294.003,43	2.185.551,92
Löhne	330.895,14	305.431,38
	2.624.898,57	2.490.983,30
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	495.612,59	484.072,14
Aufwendungen für Altersversorgung	187.548,57	186.645,80
Arbeitsmed. Betreuung	2.954,76	5.898,23
	686.115,92	676.616,17
	3.311.014,49	3.167.599,47

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 47,00 (Vorjahr: 48,50). Diese gliedern sich wie folgt:

	2020	2019	2020 davon in Teilzeit	2019 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	29,50	30,00	11,00	9,75
technische Mitarbeiter	10,75	10,75	2,75	0,00
Lohnempfänger				
Hausmeister	7,50	7,75	0,50	1,00
	47,00	48,50	14,25	10,75

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ohne Geschäftsführer und Auszubildende

Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das 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 Generalversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 200.600,00 € in die Satzungsmäßige Rücklage, 1.300.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 100.000,00 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 1.440.323,93 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2020 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Ge-

sellschaft ist jederzeit gewährleistet. Bisher haben sich keine negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ergeben. Negative Folgen auf das Jahresergebnis 2021 sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Geschäftsführer

Michael Siegel *bis 31.12.2020*
Adalbert Fettweiß *ab 01.01.2021*

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– *Vorsitzende* –

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

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische
Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– *beratendes Mitglied* –

Vergütungen

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen 38 T€ (Vorjahr: 30 T€).

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

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Adalbert Fettweiß
– *Geschäftsführer* –

Koblenz, den 31. März 2021



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