



Unter nehmens bericht



Organe der Gesellschaft	4	Bericht des Aufsichtsrates	32
Wechsel in der Geschäftsführung	6	Allgemeiner Bericht	34
Adalbert Fettweiß neuer Geschäftsführer	7	Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2014–2021	35
		Anlagevermögen/Neubau	36
		Baujahr der Wohnungen	37
		Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen	38
Lagebericht der Geschäftsführung	9	Bilanz, Gewinn und Verlust	39
Grundlagen des Unternehmens	10	Bilanz zum 31. Dezember 2021	40
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	12	Gewinn- und Verlustrechnung	42
Geschäftsverlauf	20	Anhang für das Geschäftsjahr 2021	44
Wirtschaftliche Unternehmenslage	25	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	45
Finanzielle Leistungsindikatoren	27	Erläuterungen zum Jahresabschluss	45
Prognosebericht	28	Impressum	54
Chancen- und Risikobericht	29		
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	31		



Organe der Gesellschaft



GESELLSCHAFTER UND DEREN BETEILIGUNGS- VERHÄLTNIS:

Stadt Koblenz,
12.740.450 € = 100 %

FIRMA UND SITZ:

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Görgestraße 11, 56068 Koblenz

HANDELSREGISTER:

HRB 227, Amtsgericht Koblenz

GRÜNDUNG:

11. April 1950





GESCHÄFTSFÜHRER

Adalbert Fettweiß

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

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

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische
Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,
Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Wechsel in der Geschäftsführung

Mit dem Jahreswechsel 2020/2021 verabschiedete sich Geschäftsführer Michael Siegel nach 25 Jahren in den Ruhestand. Damit ging eine Ära zu Ende, in der die Koblenzer WohnBau maßgeblich und nachhaltig in ihrer Entwicklung geprägt wurde.

Als Michael Siegel im April 1995 die Stelle als Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft in der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Koblenz antrat und nach vier Jahren, am 1. Juli 1999, die Geschäftsführung übernahm, war vieles im Umbruch.

Erst 1994 war die Koblenzer WohnBau verselbstständigt worden und der kommunale Bestand unter ihrem Dach zusammengefasst worden. Das gesamte Unternehmen musste organisatorisch neu aufgestellt werden. Dazu kam ein enormer Investitionsstau. Um die Jahrtausendwende wurden 290 Wohnungen jährlich modernisiert, heute sind es im Schnitt 45. Auch aus energetischer Sicht

gab es Handlungsbedarf. Nur 30 % der Wohnungen hatten Zentralheizung und keine der Wohnungen hatte eine Isolierverglasung.

Nicht nur zahlreiche Sanierungs-, sondern auch eine Vielzahl von Neubauprojekten wurden im Laufe der Jahre erfolgreich unter der Führung von Michael Siegel realisiert. Den Anfang machte die Neuentwicklung des Areals der Boelcke-Kaserne, das die WohnBau angekauft hatte. Damals noch Neuland für das Unternehmen, entstanden 44 Neubauwohnungen, darunter 11 im Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen“.

Weitere Herausforderungen waren die Erneuerung des Bestandes am Luisenturm (Asterstein) im Rahmen des Programms „soziale Stadt“ sowie die Revitalisierung und Aufwertung des Bereichs Mittelweiden. In einem langjährigen Prozess wurden hier leerstehende, heruntergekommene Objekte vom Markt genommen und ersetzt. Abgeschlossen wurde das Projekt im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Fertigstellung des Neubaus „In der Wehring 8“.

Die größte Herausforderung aber war die Schulsanierung, die zwischen 2005 und 2017 in der Verantwortung der Koblenzer WohnBau lag und in die rund 100 Millionen € investiert wurden. Dank

des Geschicks des damaligen Geschäftsführers konnte sie im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen realisiert werden. Ein Dauerthema, mit dem sich Michael Siegel auseinandersetzen musste und das auch seinem Nachfolger erhalten bleibt, ist die Großsiedlung Neuendorf, in der es in den letzten Jahrzehnten eine rege Sanierungstätigkeit gab.

Insgesamt gelang es Michael Siegel in den 25 Jahren seiner Geschäftsführertätigkeit, die Koblenzer WohnBau von einer reinen Verwaltungsgesellschaft in ein Dienstleistungsunternehmen zu überführen.



Die Mitarbeiter zeigten ihre Wertschätzung und ihren Dank für seine Arbeit mit einem selbst entworfenen „Kowopoly-Spiel“, das sie ihm zum Abschied überreichten.

WIR WÜNSCHEN MICHAEL SIEGEL ALLES GUTE FÜR DIE ZUKUNFT.



Adalbert Fettweiß neuer Geschäftsführer

Die Nachfolge von Michael Siegel übernahm mit Beginn des Jahres 2021 Adalbert Fettweiß aus Schriesheim. Auf den bisherigen Geschäftsbereichsleiter und Prokuristen bei der BASF Wohnen und Bauen in Ludwigshafen wartet unter anderem eines der größten Neubauprojekte der Koblenzer WohnBau.

Adalbert Fettweiß kann auf 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft zurückblicken. Nach seinem erfolgreich abgeschlossenen Studium der Volkswirtschaftslehre, unter anderem mit dem Schwerpunkt Wohnungswirtschaft, ging er nach einer Tätigkeit am Lehrstuhl zur LUWOG, dem Wohnungsunternehmen der BASF, heute BASF Wohnen und Bauen. Dort durchlief er alle kaufmännischen Abteilungen, bevor er als Kaufmännischer Leiter und Mitglied der Geschäftsführung Führungsverantwortung übernahm.

Als neuer Geschäftsführer an der Spitze der Koblenzer WohnBau wird in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit die Schaffung von neuen Mietwohnungen sein. Die Weichen wurden bereits von seinem Vorgänger gestellt. So wurde der Bebauungsplan für das 11.000 Quadratmeter große Areal des ehemaligen Nutzviehhofes Ende 2021 rechtskräftig. Das Bauvorhaben mit rund 90 Wohnungen stellt eines der größten Bauvorhaben der Koblenzer WohnBau dar. Für 2022 stehen unter anderem die Altlastensanierung, die Grundstückübertragung sowie die Ausschreibung der Gewerke an.

Auch perspektivisch wird die Schaffung von Neubauwohnungen eine zentrale Aufgabe des neuen Geschäftsführers sein. So soll die Zahl der vom Unternehmen in den nächsten Jahren realisierten Wohnungen auf rund 400 steigen. Geplant sind Neubauprojekte in den Bereichen des Sportplatzes Steinstraße und der jetzigen Kfz-Zulassungsstelle. Zu diesem Zweck will die Stadt lastenfremde Grundstücke an die WohnBau übergeben, um die Forderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfüllen zu können.

Aufgrund der Corona-Einschränkungen im Jahr 2021 begann Adalbert Fettweiß seine Tätigkeit bei der Koblenzer WohnBau unter schwierigen Bedingungen. Dennoch ist sein Fazit nach einem Jahr positiv: „Ich habe ein engagiertes, tolles Team vorgefunden. Gemeinsam werden wir wie gewohnt ein verlässlicher Partner sein, mit vollem Elan aktiv sein und die Gesellschaft weiter in die Zukunft führen.“





Soziales Wohnen in Koblenz



Lagebericht der Geschäfts- führung

Grundlagen des Unternehmens

Zu den Hauptaufgaben der Koblenzer WohnBau zählte 2021, den umfangreichen Objektbestand sowie dessen Umfeld auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen bzw. diesen zu erhalten. Darüber hinaus konnte mit der Vermietung „In der Wehring 8“ ein weiteres Neubauprojekt erfolgreich abgeschlossen werden.

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat einen Liegenschaftsbestand von insgesamt 3.191 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.

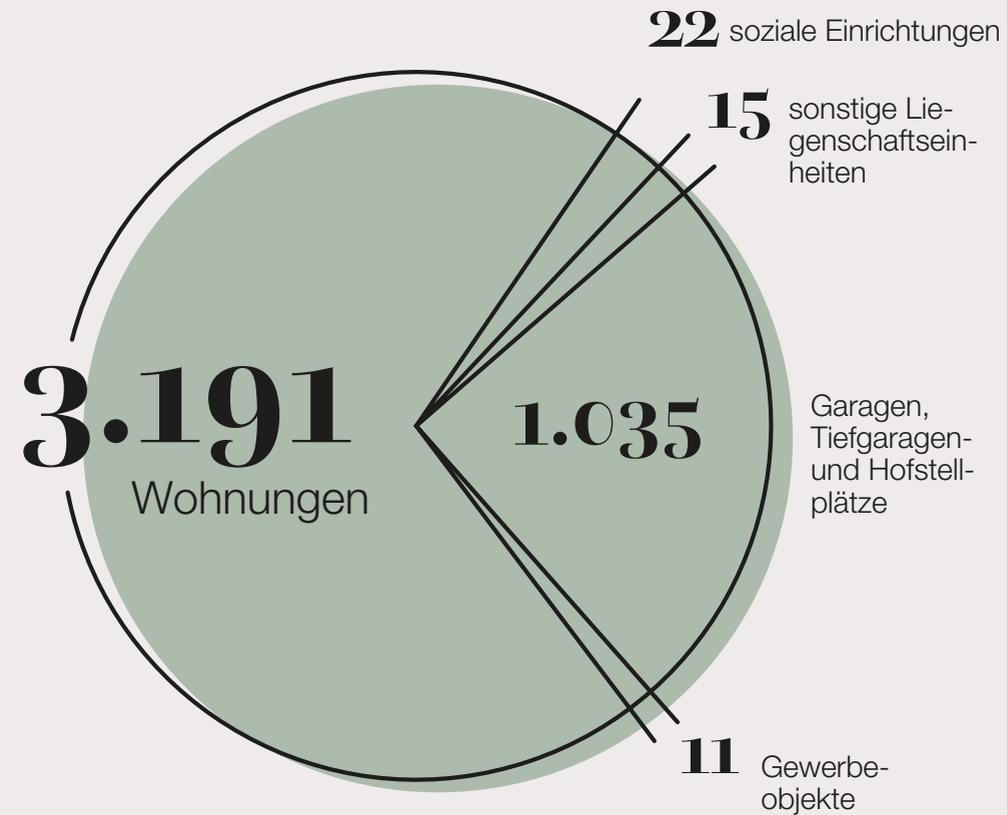
Entwicklung des Objektbestandes und Immobilienservice

Modernisierung, Sanierung und laufende Instandhaltung der Gebäude, Wohnungen und des Wohnumfeldes gehören zu den Hauptaufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr. Unser Liegenschaftsbestand wird durch öffentlich geförderte und frei finanzierte Neubauten ergänzt. Anfang 2021 ist unser Neubau „In der Wehring 8“ mit zwanzig Wohneinheiten fertig gestellt und komplett vermietet worden.

Zu unseren Mietern zählt auch die Stadt Koblenz, an die schulische Objekte, wie Mensen, Sporthallen und Schulgebäude vermietet werden. Zur Unterbringung von Asylbewerbern wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Wohnungen angemietet. Diese werden der Stadt Koblenz zur Belegung zur Verfügung gestellt. Trotz der Auswirkungen der Coronakrise stiegen die Mieten auch 2021 leicht an. Ebenso gab es eine leichte Zunahme der Bevölkerung in Koblenz. Das überschaubare Angebot an preiswerten Mietwohnungen in Koblenz kann mit dem weiterhin hohen Bedarf nicht Schritt halten.



Liegenschaftsbestand 2021



Neu registrierte Kunden

2.826

Fluktuationsquote

8,45 %

Einwohner Koblenz (Januar 2021)

113.200

Umsatzerlöse

22.609.956 €

Jahresüberschuss

2.238.018 €

Investition in Instandhaltung und Sanierung

6.717.000 €

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Erholung wurde 2021 durch fortdauernde staatliche Corona-Schutzmaßnahmen abgeschwächt.

Die Inflationsrate erreichte einen historischen Höchststand und hatte – in Verbindung mit Liefer-, Material- und Personalengpässen – deutliche Auswirkungen auf Baugewerbe und Wohnungsbau. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen erreichte dennoch ein hohes Niveau.

INTERNATIONALE UND BUNDESWEITE RAHMENBEDINGUNGEN

Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (–0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung

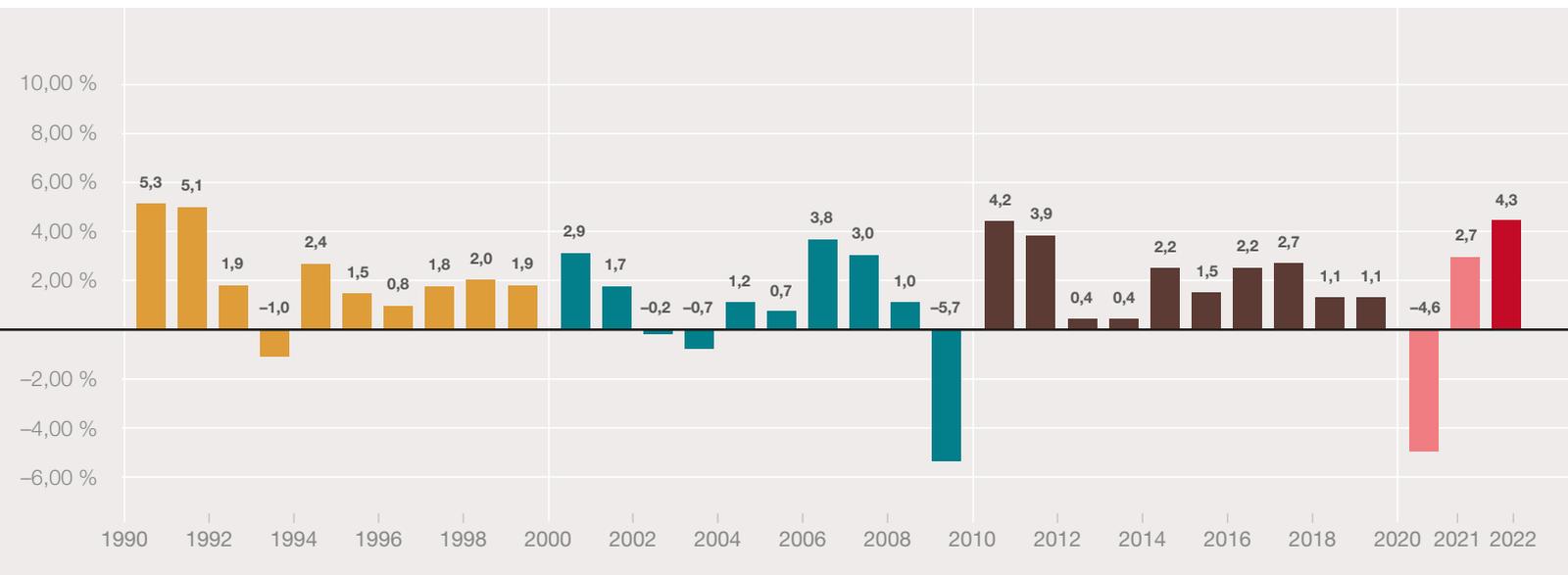
schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021

nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impfortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt.



Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2022;

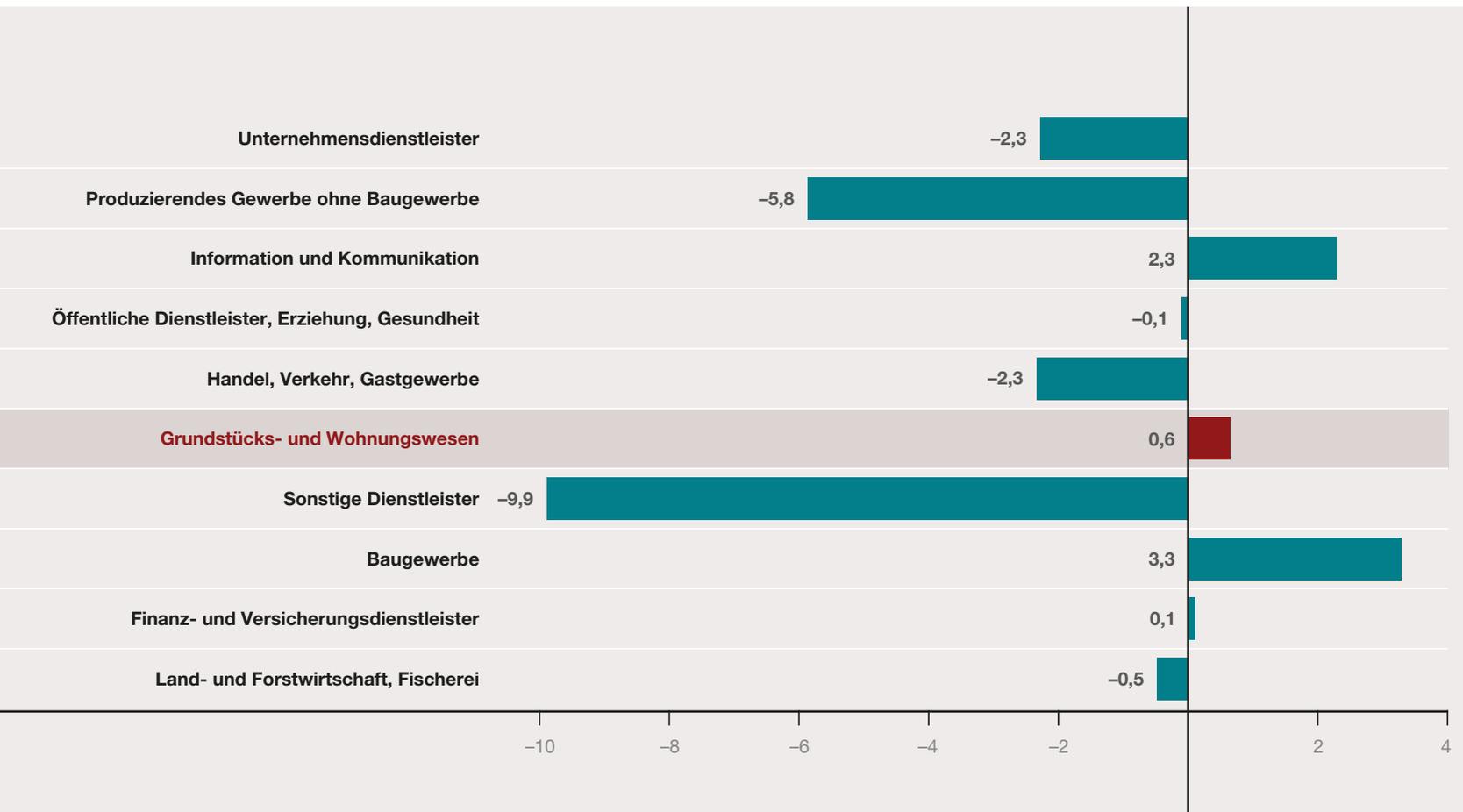
Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2022, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten

Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

**Vorkrisenvergleich: Bruttowertschöpfung 2021 gegenüber 2019**

preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

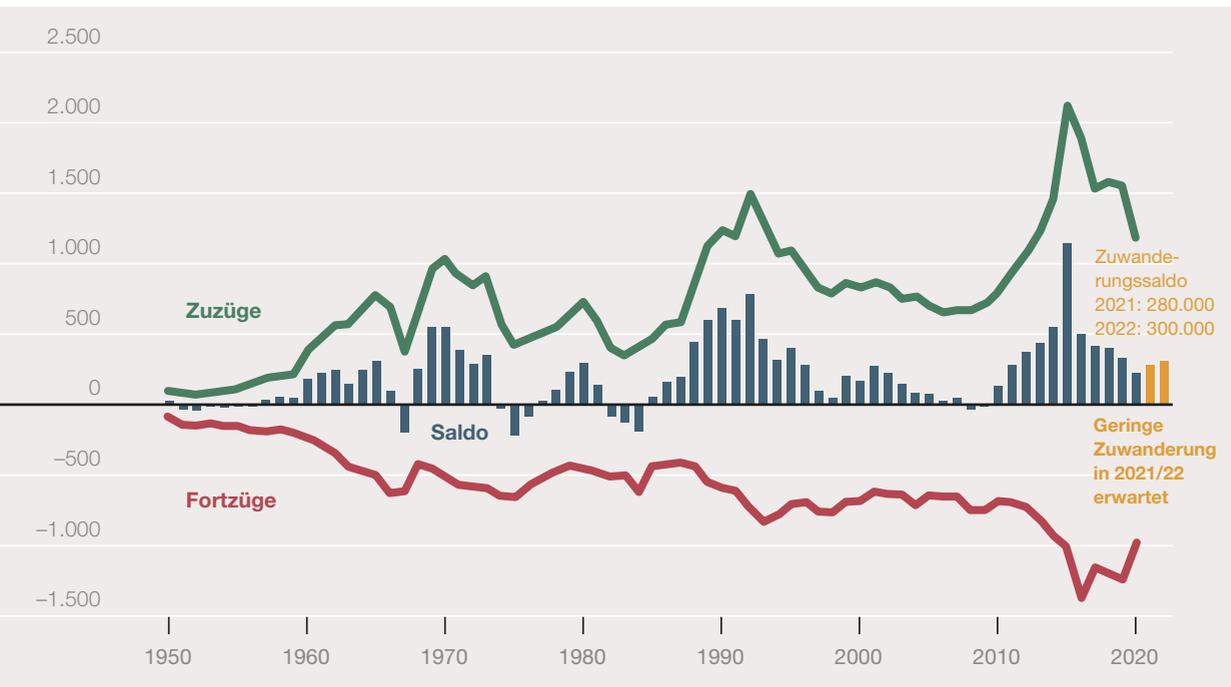
Arbeitsmarkt zeigte nach Corona-einbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Al-

lerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren.



Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950–2021/22

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2020/21 eigene Schätzung

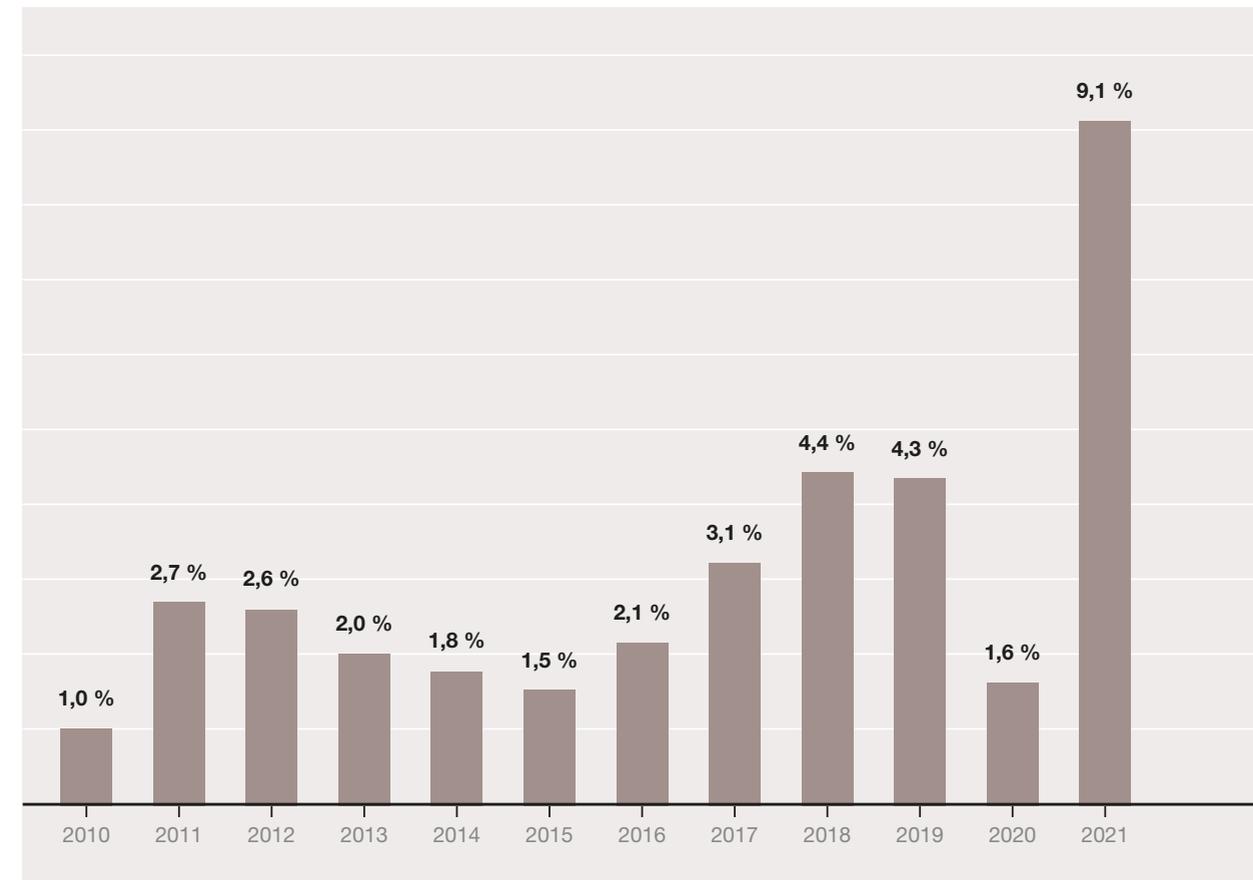
Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit

2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.



Baupreise für Wohngebäude 2021–2021

Veränderungsrate zum Vorjahr in %

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehr-

wertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

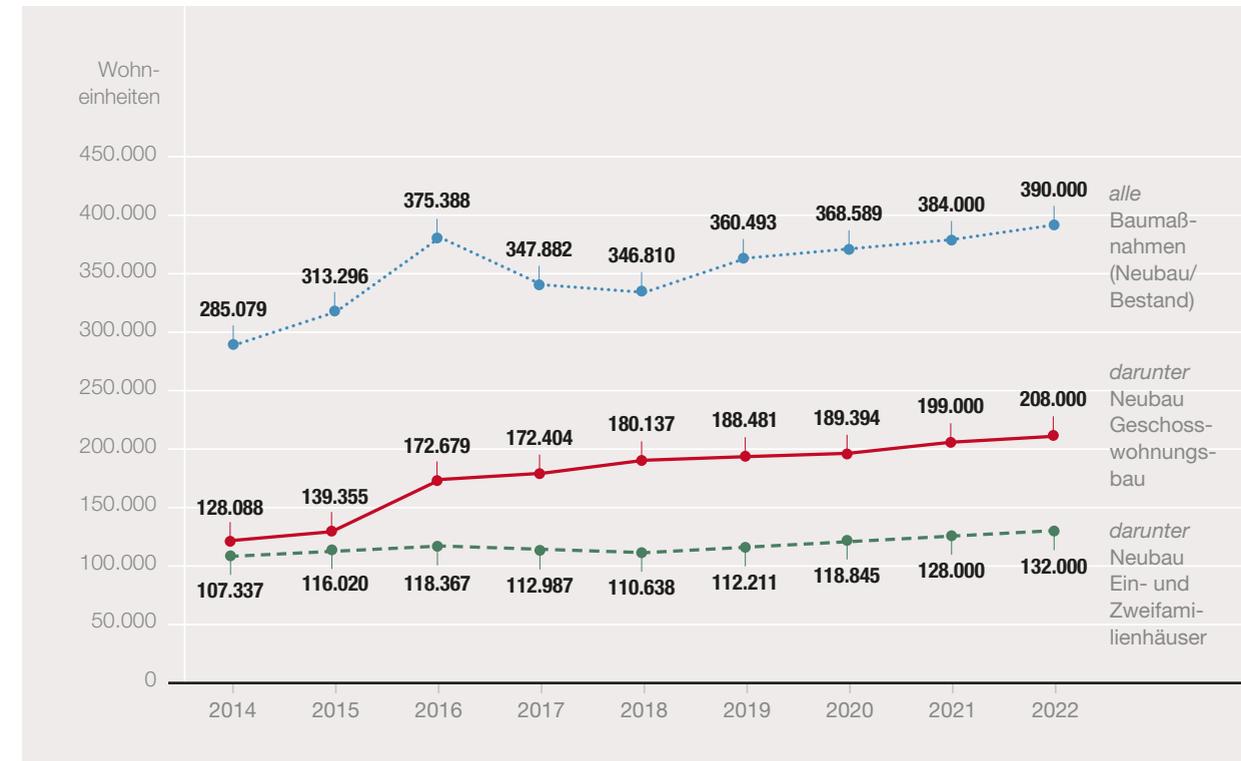
Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen

die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % 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 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 ha-



Wohnungsbaugenehmigungen 2014–2021 und 2022 (Prognose)
 Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau
 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2021 Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2021; 2022 Eigene Schätzung

ben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2021 mehr als verdoppelt.

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 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des

Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen 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 Wohnungsmarktprognosen.² Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort³.

SITUATION IN RHEINLAND-PFALZ

Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten Jahren stetig. Zum Jahresende 2020 lebten in Rheinland-Pfalz 4.488 Personen mehr als zwölf Monate zuvor. In den kreisfreien Städten sank die Einwohnerzahl, während sie in den Landkreisen stieg. Mit Ausnahme der Landeshauptstadt Mainz wiesen alle Verwaltungsbezirke höhere Sterbefallzahlen bei gleichzeitig konstanten Ge-

burtenzahlen auf. Der Wanderungsgewinn schrumpfte 2020 im Vergleich zum Vorjahr: Über die Landesgrenze kamen per Saldo rund 17.300 Personen nach Rheinland-Pfalz. Während alle Landkreise Wanderungsgewinne verzeichneten, verloren insbesondere die Universitätsstädte Kaiserslautern, Koblenz, Landau, Mainz und Trier Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Entwicklung läuft dem Trend der vergangenen Jahre entgegen und dürfte, etwa durch ausgebliebene Zuzüge von Studienanfängerinnen und -anfängern, mit der Coronapandemie in Zusammenhang stehen.

Die Nettozuwanderung kam überwiegend aus dem Ausland. Im Land setzte sich der Trend der Vorjahre in 2020 fort: Rheinland-Pfalz verlor Bevölkerung an die Stadtstaaten sowie an Bayern und einige ostdeutsche Länder, gewann aber Einwohnerinnen und Einwohner

aus den angrenzenden Bundesländern. Davon profitierten vor allem die Verwaltungsbezirke nahe der Landesgrenze. Wanderungsgewinne wies Rheinland-Pfalz in allen Altersgruppen ab 30 Jahren und bei den Minderjährigen aus.

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes nahm die Zahl der Wohnungen im Land 2020 um rund 13.700 bzw. um 0,6 % zu. Der Bevölkerungsanstieg um 0,1 % wurde damit deutlich überkompensiert. Bedingt durch die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung verbesserte sich die Wohnraumversorgung – anders als in den Vorjahren – in den kreisfreien Städten stärker als in den Landkreisen.

Die Bautätigkeit lag 2020 weiterhin auf hohem Niveau. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sank um 2,4 %, was hauptsächlich auf ein Minus bei den Bestandsmaßnahmen zurückgeht. Hingegen zog die Zahl genehmigter Wohnungen um 5,2 % an und erreich-

te den dritthöchsten Wert der letzten 20 Jahre. Es wurden 5,8 % mehr Neubauwohnungen als im Vorjahr genehmigt. Bei allen Wohngebäudearten lagen die Genehmigungszahlen für Neubauten im Plus. Die größten Zuwächse gab es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser legten vom ersten Halbjahr 2020 zum ersten Halbjahr 2021 weiter zu, wobei sich die Steigerungsraten erhöhten. Im ersten Halbjahr 2021 wurden bei der Neuvermietung einer Geschosswohnung im Mittel 8,04 € monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt. Das sind 6,1 % mehr als im ersten Halbjahr 2020. Wohnen in der Stadt Koblenz hat sich zwar nur um 3,8 % verteuert, aber die Neuvertragsmieten in Koblenz liegen durchschnittlich bei 8,72 € pro Quadratmeter und damit über dem Landeschnitt.

Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser legten vom ersten Halbjahr 2020 zum ersten Halbjahr 2021 weiter zu, wobei sich die Steigerungsraten erhöhten. Im ersten Halbjahr 2021 wurden bei der Neuvermietung einer Geschosswohnung im Mittel 8,04 € monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter verlangt. Das sind 6,1 % mehr als im ersten Halbjahr 2020. Wohnen in der Stadt Koblenz hat sich zwar nur um 3,8 % verteuert, aber die Neuvertragsmieten in Koblenz liegen durchschnittlich bei 8,72 € pro Quadratmeter und damit über dem Landeschnitt.⁴

Die Verbraucherpreise lagen im November 2021 um 5,1 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Im Oktober 2021 betrug die Inflationsrate 4,6 %.⁵

STADT KOBLENZ UND LOKALER WOHNUNGSMARKT

Koblenz hat auch in 2021 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen gehabt. Gemäß der aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Koblenz schrumpft die Bevölkerung bis 2040 nur sehr langsam. Demnach leben 2040 etwa 111.650 Einwohner, das wären 1.768 weniger als 2021, in Koblenz⁶. Insbesondere bis 2030 steigen die Haushaltszahlen sogar leicht an, bis es nach 2030 zu einem leichten Rückgang kommt. Die Verschiebung in den Alterskohorten sind schon in den nächsten Jahren erheblich: Rückgänge bei den 18–25-Jährigen und den Kleinstkindern (< 6 Jahre) stehen Zuwächse bei 35–45-Jährigen sowie den Hochbetagten (> 85 Jahre) gegenüber.

Trotz hoher Geburten gibt es (auch Pandemie bedingt) mehr Sterbefälle. Dieses Defizit wird durch Wanderungsgewinne überkompensiert. Die Wanderungsgewinne beschränken sich ausschließlich auf die Fernwanderungen bzw. auf die Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Hier verzeichnet die Stadt Koblenz im Jahr 2021 einen Zuwanderungsüberschuss von fast 1.200. Demzufolge stellt sich auch das Wanderungsgeschehen im regionalen Verflechtungsraum aus Sicht des Oberzentrums negativ dar. Fast 600 Einwohner hat die Stadt Koblenz im Jahr 2021 an die Gemeinden im nahen Umland (Entfernung maximal 15km) verloren. Das ist das höchste Wanderungsdefizit innerhalb des engeren Verflechtungsraums seit mehr als 15 Jahren.⁷

¹ Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2021, außer Angabe für Deutschland.

² 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

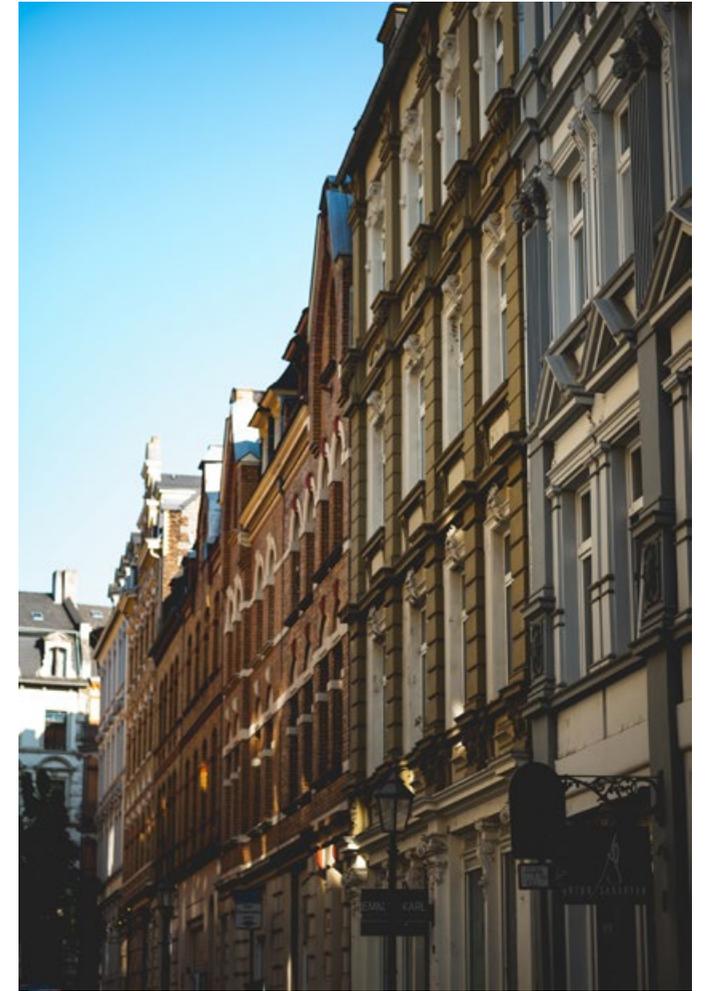
³ Quelle: GdW-Information 163

⁴ Statistisches Landesamt: Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz, Basisindikatoren 2021

⁵ Statistisches Landesamt: Pressemitteilung vom 29.11.2021

⁶ Aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Koblenz 2020/2040 und Dezember 2021 zu Dezember 2020 kommunale Statistik

⁷ Kommunalstatistik und Stadtforschung: Überblick über die demographische Entwicklung der Stadt Koblenz Berichtsjahr 2021





Geschäftsverlauf

Die Modernisierung und Instandhaltung von Außenanlagen, Dächern, Fassaden und Balkonen waren 2021 der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Mit der Vermietung von 20 Wohnungen leistete die Koblenzer Wohnbau einen weiteren Beitrag zur Entlastung des Koblenzer Wohnungsmarktes. Positiv entwickelten sich die Mieterträge, die 2021 erneut stiegen.

Die verwalteten Wohneinheiten nach dem WEG verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 41 Einheiten. Die Verwaltung von 2 Eigentümergemeinschaften wurde abgegeben.

Die bereinigte Leerstandquote der Wohneinheiten lag im Jahresdurchschnitt mit 1,81 % um 0,73 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,08 %). 256 Kündigungen (Vorjahr: 246) ergaben zum 31. Dezember 2021 eine Quote von 8,04 % (Vorjahr: 7,76 %).

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

54 T€ (Vorjahr: 153 T€) wurden im Jahr 2021 in aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen investiert. Vier Wohneinheiten (Vorjahr: 11) wurden grundlegend saniert. Weitere Modernisierungen betrafen energetische Maßnahmen in

	Häuser	WE	Gewerbeobjekte	soziale Einrichtungen	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Hofstellplätze	Mansarden	sonstige Nutzung
Eigenbestand	498	3.191	11	22	303	402	330	39	15
WEG	1	15	1	0	0	21	17	0	0
BImA	0	62	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	499	3.268	12	22	303	423	347	39	15

Übersicht Liegenschaftsbestand zum 31.12.2021

Höhe von 173 T€ (Vorjahr 188 T€). Für geplante Sanierungs- und laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 6.717 T€ (Vorjahr: 4.806 T€) verausgabt worden. Dies sind 33,10 €/m² (Vorjahr: 23,80 €/m²). Insgesamt sind 34,22 €/m² (Vorjahr: 28,09 €/m²) investiert worden.

VERKAUF VON WOHN EIGENTUM

2021 wurden keine Liegenschaften veräußert (Vorjahr: 1 ETW).

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 jetzt besser einsehbaren Außenflächen entlang des Wallersheimer Weges wurde in 2021 abgeschlossen.

Die Tiefgarage vor dem Hochhaus Fritz-Michel-Straße 25 wurde abgebrochen. Die Neugestaltung der entstandenen Freianlage soll 2022 erfolgen und wird derzeit geplant. Die Sanierung des Gebäudes Fritz-Michel-Straße 25 soll ebenfalls in 2022 erfolgen.

Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung zur Umgestaltung des Erdgeschosses Pfarrer-Friesenhahn-Platz konnten weitestgehend planmäßig erfolgen. Mitte Oktober 2021 wurden die Räumlichkeiten an die Stadt Koblenz übergeben.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Koblenz tragen die Räumlichkeiten nun den Namen „Gemeinschaftszentrum Neuendorf“. Hier haben alle vor Ort tätigen Institutionen einen gemeinsamen Raum zur optimierten Beratung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner gefunden.

Die Maßnahmen wurden auch in 2021 durch das Programm „Soziale Stadt“ unterstützt. Es flossen hierbei Fördergelder vom Bund, vom Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Koblenz.

Die Dächer, Fassaden und Balkone der Gebäudekomplexe Fritz-Michel-Str. 17–23 und Fritz-Michel-Str. 27–33 wurden saniert. Bis auf Restarbeiten, die Anfang 2022 abgeschlossen werden, ist die Maßnahme fertiggestellt. Mit einem Künstler, der auch Mieter der Wohnbau ist, wurden zwei Wandscheiben individuell gestaltet. Dies soll die Identifikation der Bewohner mit dem Eingang bzw. dem Haus stärken. Die bisherigen Reaktionen darauf sind durchweg positiv.

Das Projekt „Speicherbodendämmung“ wurde an verschiedenen Objekten weitergeführt.

Außerdem wurde im Objekt Fritz-Michel-Straße 28, wie in den letzten Jahren bereits an anderen Objekten geschehen, die Aufzugsanlage erneuert.

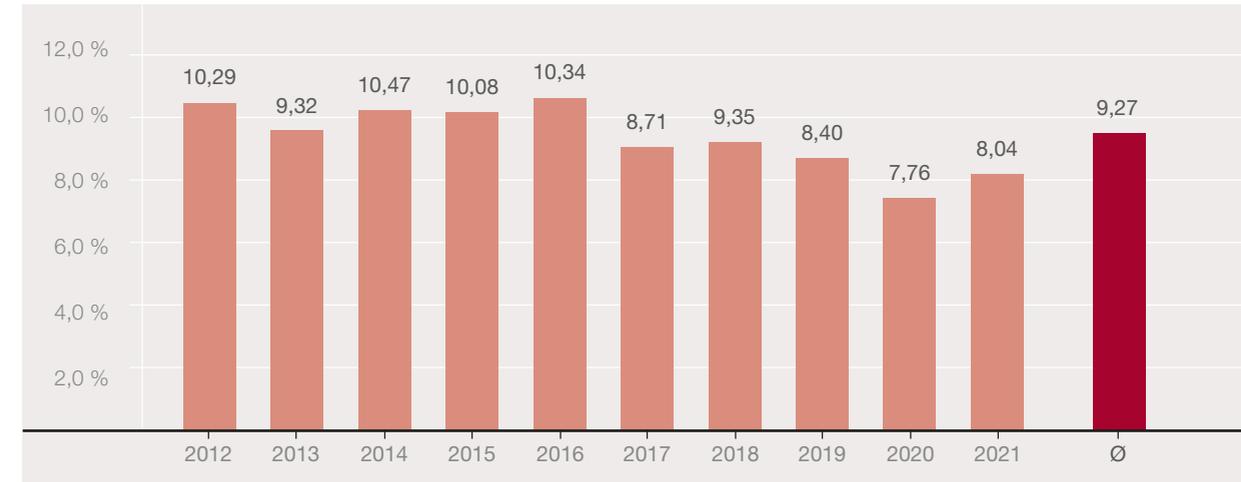
Neubau Koblenz-Lützel, „In der Wehring 8“

Zum 01.04.2021 wurde die Neubaumaßnahme mit 20 Wohnungen fertiggestellt und sukzessive an die Mieter übergeben. In diesem Projekt wurden 10 Wohnungen mit Förderung des Landes Rheinland-Pfalz errichtet. Die Wohnbau leistet mit der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum erneut einen Beitrag zur Entlastung des Koblenzer Wohnungsmarktes.

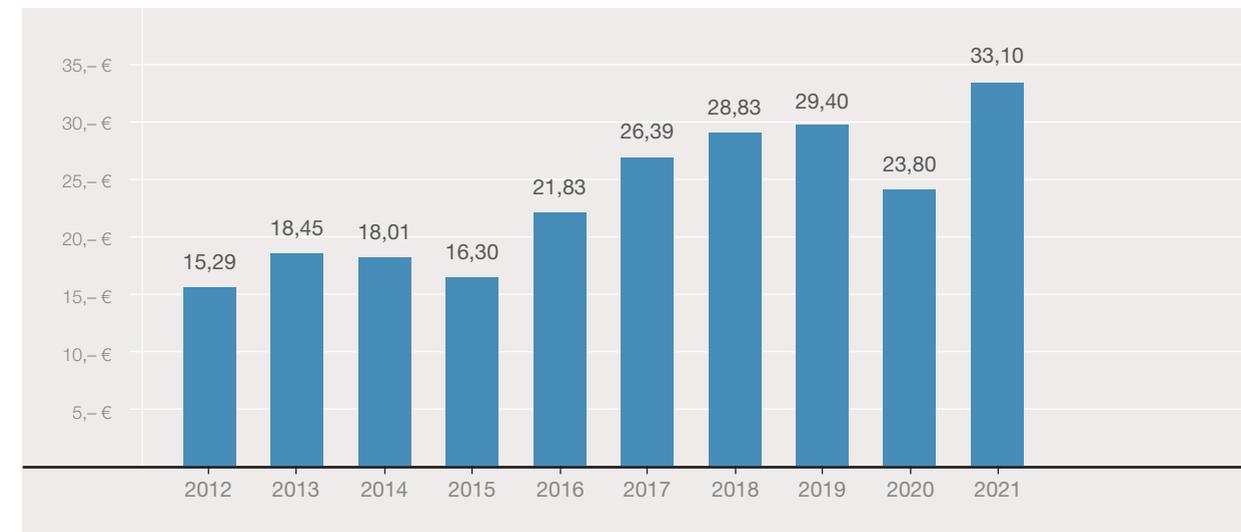
Koblenz-Lützel, 60er Jahre Siedlung Karl-Russell-Straße

Ein weiterer Abschnitt der Balkonsanierung, in 2021 ist an den Objekten mit den Hausnummer 64 bis 68 mit insgesamt 18 Balkonen, ausgeführt worden. Für das Jahr 2022 ist der letzte Bauabschnitt mit weiteren 36 Balkonen geplant.

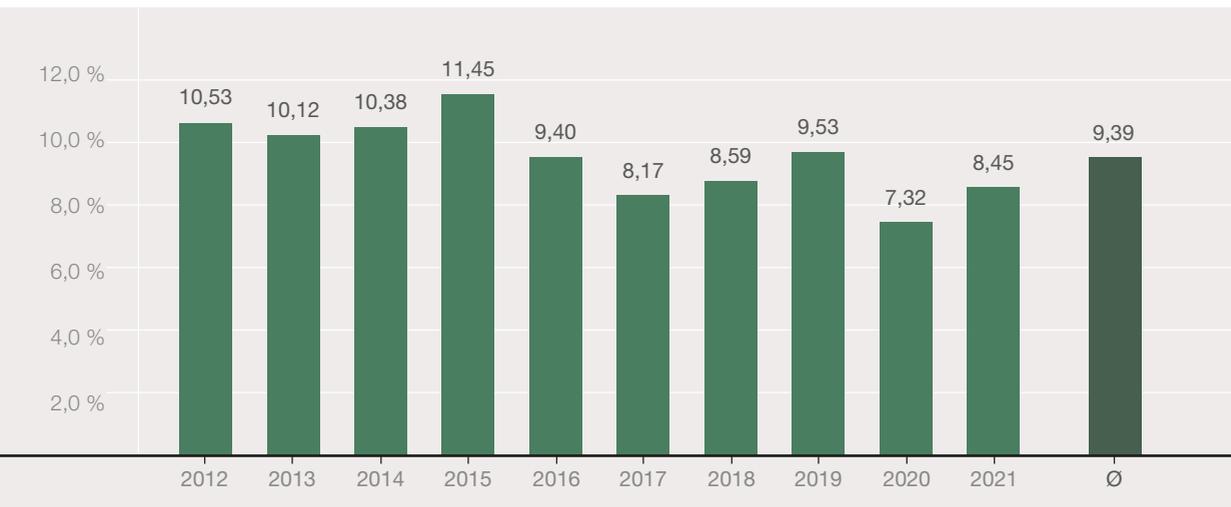
Daneben wurden auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter 20 PKW Stellplätze errichtet und individuell vermietet. Dies führt zu einer deutlichen Entlastung des Parkdruckes in der Siedlung.



Kündigungquoten 2012–2021 in %



Instandhaltungsaufwendungen/m² im Mehrjahresvergleich in €



Fluktuationsquote 2012–2021 in %

Neubau „Am Raentaler Moselbogen“ (ehemaliger Nutzviehhof)

Das städtebauliche Konzept zum Areal „Am Raentaler Moselbogen“ wurde mit dem Amt für Stadtentwicklung/Bauordnung zum Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt. Nach Offenlage und Bewertung der Eingaben hat der Stadtrat im Dezember 2021 den Bebauungsplan beschlossen. Dieser ist bereits rechtskräftig. Derzeit bereitet die Stadt durch Altlastenbeseitigung das Grundstück für die geplante Bebauung vor.

Die WohnBau plant die Errichtung von 90 bis 100 Wohnungen, von denen 30 % öffentlich gefördert werden sollen.

Parallel dazu fand im Dezember eine proaktive, digitale Kommunikation mit Nachbarn sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern in Form von Vorträgen und Workshops statt.

In dieser Veranstaltung sind Anregungen aus der Nachbarschaft und von am Bauprojekt Interessierten, mit Stadt und

Wohnbau ausgetauscht worden. Der Verein „Gemeinsam Wohnen“ hat ein mögliches Mehrgenerationenwohnprojekt vorgestellt.

Besonders wichtig erschienen ein guter Wohnungsmix und ein effizientes Energiekonzept. Außerdem wurde viel Wert auf ein gutes Miteinander im nachbarschaftlichen Zusammenleben gelegt.

Der Dialog soll im Frühjahr 2022 fortgesetzt werden.

VERWALTEN, KOOPERIEREN, SERVICE

Bestandsbetreuung und Neuvermietung

Insgesamt haben sich 2.826 (Vorjahr: 2.236) Kunden durch Abgabe eines Bewerbungsbogens neu als Wohnungsuchende bei uns registriert. Hiervon wurden 51 (Vorjahr: 56) persönlich in unseren Geschäftsräumen beraten. Daneben gingen 241 (Vorjahr: 73) allgemeine Anfragen sowie 13 (Vorjahr:

10) Objektanfragen über unsere Homepage und 640 (Vorjahr: 138) Anfragen über Immobilienbörsen auf konkrete Wohnungsangebote bei uns ein. Weiterhin wurden 592 (Vorjahr: 410) Wohnungen individuell besichtigt.

269 Wohnungen wurden neu vermietet (Vorjahr: 232). Die Fluktuationsquote betrug rund 8,45 % (Vorjahr 7,32 %). 74 unserer Mieter haben im Bestand eine passende neue Wohnung gefunden (Vorjahr: 53).

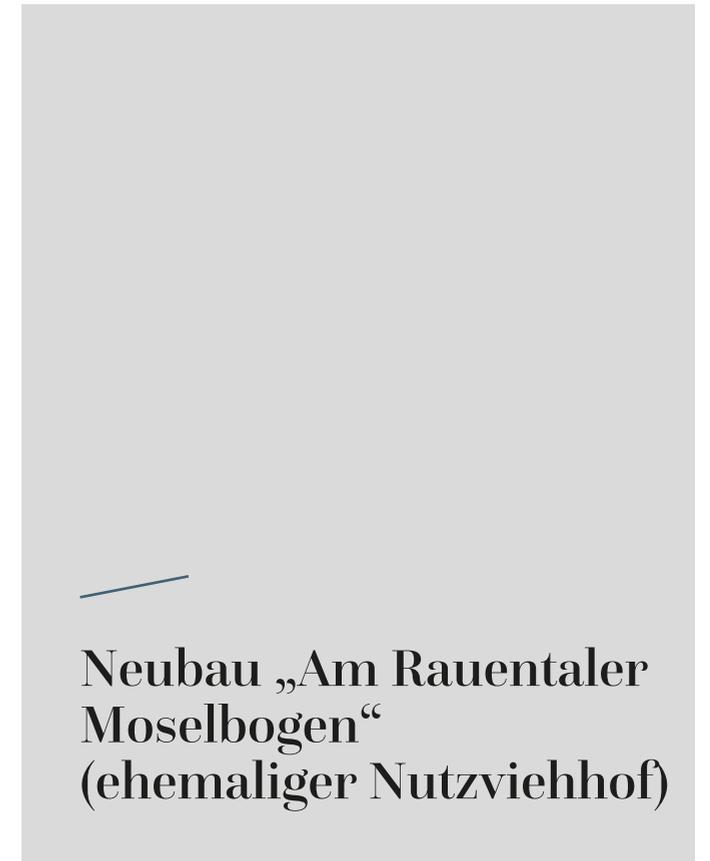
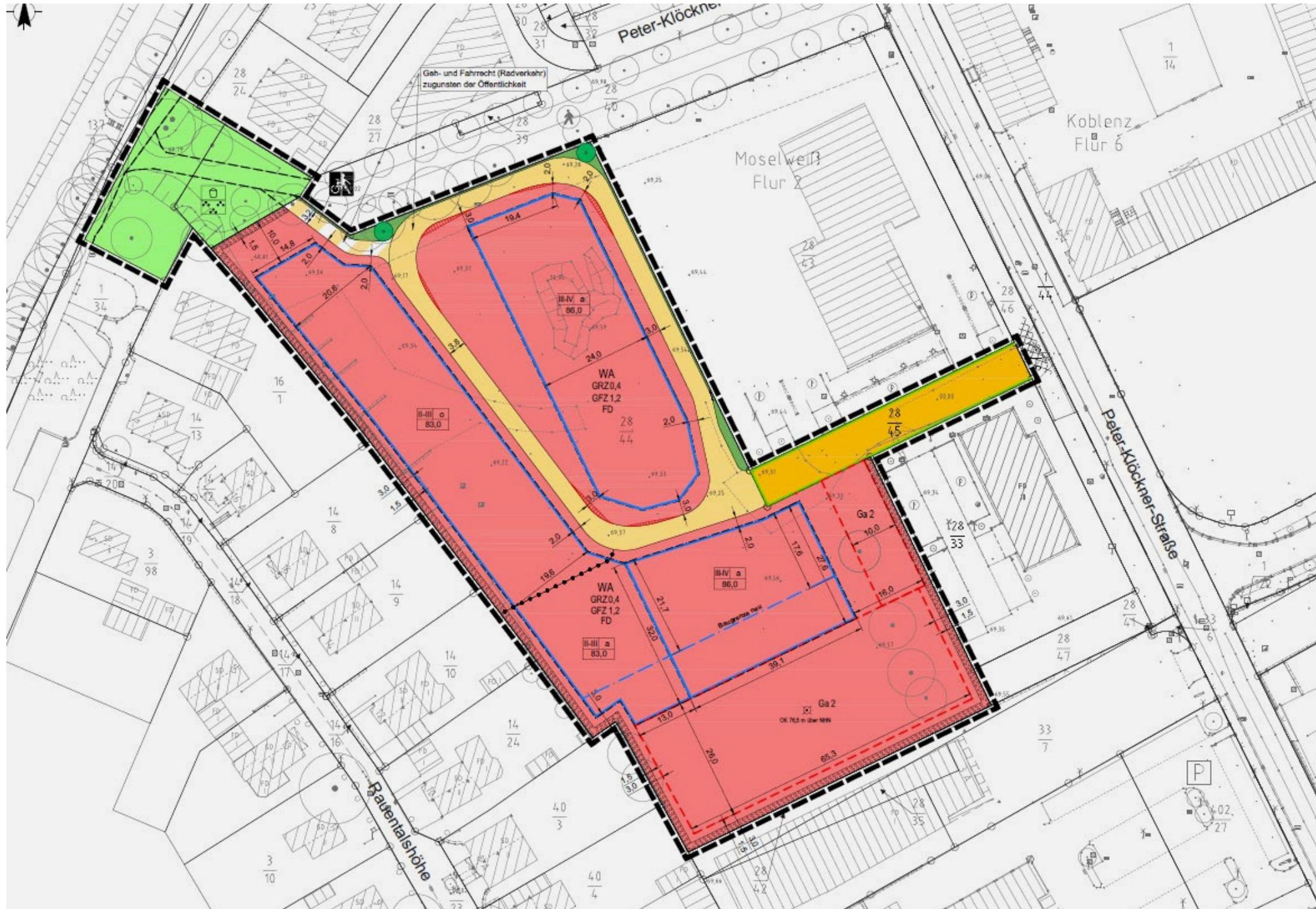
Forderungsmanagement

97 Ratenzahlungsvereinbarungen (Vorjahr: 91) wurden getroffen. Mit diesen und weiteren flexiblen Lösungen wurden zahlreiche Mieter vor dem Verlust der Wohnung bewahrt. 93 fristlose Kündigungen (Vorjahr: 96), 26 Räumungsklagen (Vorjahr: 26) und 6 Zwangsräumungen (Vorjahr: 4) konnten trotzdem nicht vermieden werden. 16 zur Räumung verurteilte Mieter (Vorjahr: 7) verließen ihre Wohnung bereits vor der anberaumten Räumung.

Mietanpassung und Wohnungsbauförderung

1.716 (Vorjahr: 609) der 2.691 (Vorjahr: 2.663) preisfreien Wohnungen wurden mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels überprüft. Die Mieterträge stiegen hierdurch um rund 258 T€ (Vorjahr: 108 T€).

Die Förderung „Ankauf von Belegungsrechten“ des Landes verbilligte 2021 für 5 Wohnungen (Vorjahr: 2) die Miete um 15 %. Dieses Instrument wurde für 82 der freifinanzierten Wohnungen (Vorjahr: 98) genutzt. Außerdem sind noch 500 (rd. 15,7 %) unserer Wohnungen öffentlich gefördert. Auf den I. Förderweg entfallen davon 329 Wohnungen und 171 Einheiten auf den III. Förderweg.



Neubau „Am Rautentaler Moselbogen“ (ehemaliger Nutzviehhof)



PERSONAL

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

Auch 2021 hat uns im Arbeits- und Gesundheitsschutz die Corona-Pandemie stärker gefordert. Bereits in 2020 umgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor einer Virusansteckung wurden laufend überprüft und entsprechend den gesetzlichen Regelungen und Vorschriften bei Bedarf angepasst.

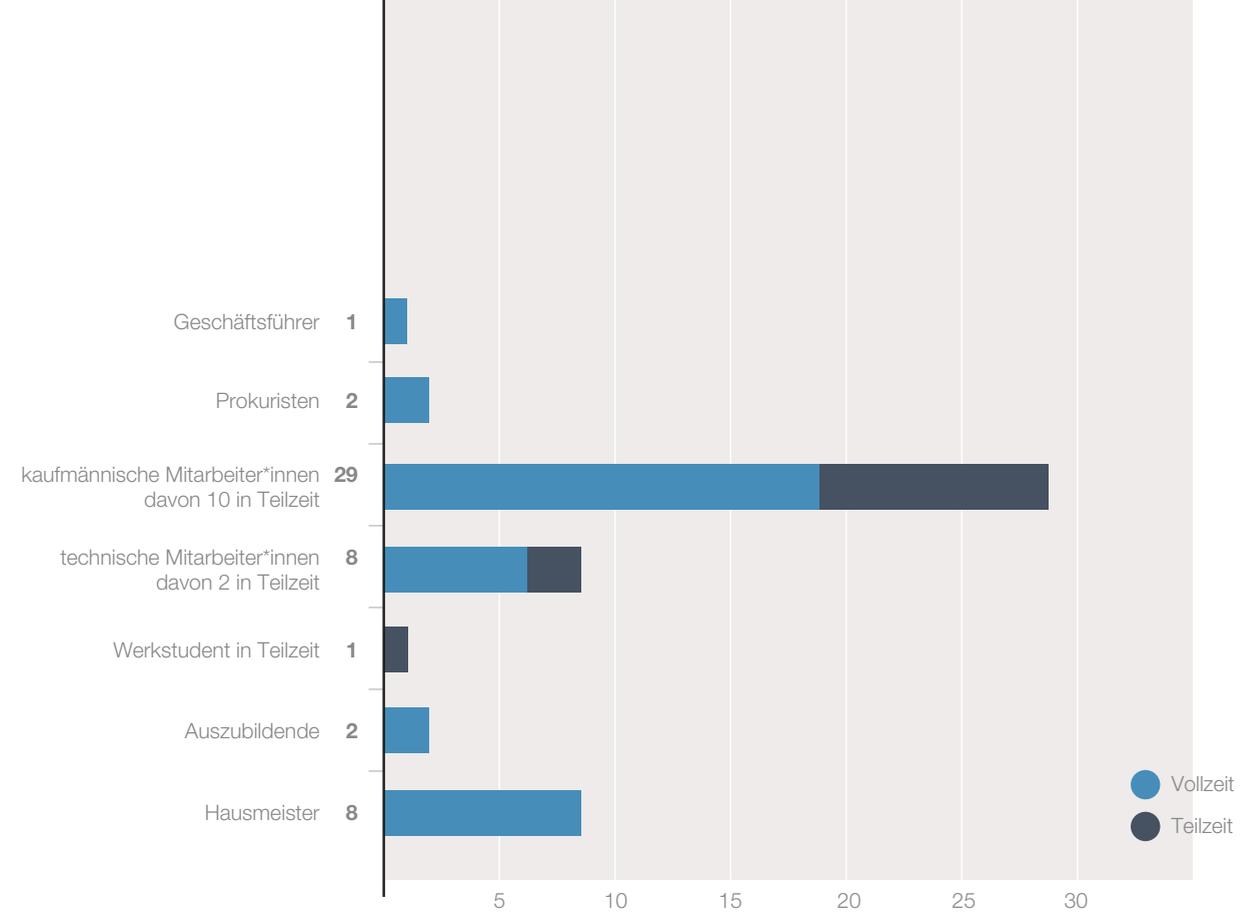
Unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung wurde Homeoffice angeboten, was von der Belegschaft gerne angenommen wurde. So ergab sich aus der anfänglich ungewohnten Situation außerhalb des Büros zu arbeiten, ein positiver Effekt.

Die anfänglichen Schwierigkeiten, die die Umstellung auf mobiles Arbeiten mit sich brachte, wurden für den Großteil der Belegschaft in diesem Jahr zur Routine. Räumlich, wie organisatorisch haben sich die Mitarbeitenden auf diese Situation eingestellt und teilweise festgestellt: Arbeiten im Homeoffice kann entlasten.

Durch Umsetzung umfangreicher Schutzmaßnahmen wurde die Handlungsfähigkeit gewahrt und der Geschäftsbetrieb konnte auch 2021 ohne größere Reibungsverluste aufrechterhalten werden.

Personalbestand

Per 31.12.2021 arbeiteten bei der Koblenzer WohnBau einschließlich Geschäftsführer insgesamt 51 hauptberufliche Mitarbeiter (Vorjahr: 51).



Personalbestand Koblenzer WohnBau

Wirtschaftliche Unternehmenslage

Bedingt durch die regelmäßigen Mieteinnahmen und die Mietanpassungen an den aktuellen Mietspiegel ist die Finanzlage der Koblenzer WohnBau stabil. Das positive Jahresergebnis wurde im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 % verbessert. Damit einher ging eine erneute Erhöhung der Eigenkapitalquote.

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 Coronapandemie ein positives Jahresergebnis von 2.238 T€ (Vorjahr 1.549 T€).

Finanzlage

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

Die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegenüber finanziellen Risiken jeder Art ist Ziel unseres Finanzmanagements. Bei Finanzdispositionen wird immer eine konservative Risikopolitik verfolgt. Der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 3,1 Mio. € (Vorjahr 3,2 Mio. €). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 5,5 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €).

Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft mit 111,8 Mio. € (Vorjahr 115,3 Mio. €) entfallen 81,6 % auf das Anlagevermögen (Vorjahr 82,3 %) und 18,4 % auf das Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahr 17,7 %).

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



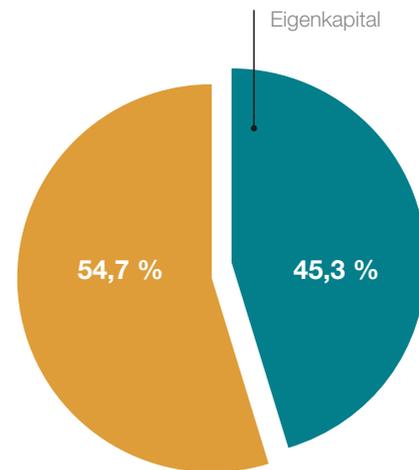
In der Wehring 8

Finanzielle Leistungsindikatoren

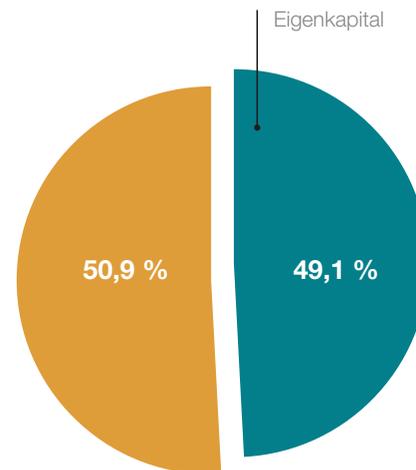
Die finanzielle Entwicklung der Koblenzer WohnBau stellt sich im Jahr 2021 positiv dar, womit der Trend der vergangenen Jahre fortgesetzt wird. Wesentliche Kennziffern wie Umsatz, Eigenkapitalquote, Umsatzrentabilität, Verschuldungs- und Anlagendeckungsgrad konnten verbessert werden.

Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital deckt unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel aus der Schulsanierung 45,3 % des Gesamtvermögens (Vorjahr 41,9 %). Bereinigt um diese Mittel beträgt die Eigenkapitalquote 49,1 % (Vorjahr 46,3 %).



Eigenkapitalquote
inkl. Schulsanierung



Eigenkapitalquote
ohne Schulsanierung

Weitere Kennziffern

Entwicklung einzelner Kennziffern im Vorjahresvergleich:

Kennziffer	2021	2020
Umsatz	22.610 T€	21.700 T€
Materialaufwandsquote	54,2 %	44,3 %
Personalaufwand pro Kopf	67 T€	70 T€
Investitionen*	1.098 T€	3.675 T€
Umsatzrentabilität	9,2 %	7,1 %
Eigenkapitalrentabilität	4,4 %	3,2 %
Verschuldungsgrad	54,7 %	58,1 %
Anlagendeckungsgrad	55,5 %	50,9 %
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	5.514 T€	8.425 T€

* Investitionen ohne Verrechnung Zuschuss



Prognosebericht

Die Prognose hinsichtlich der Geschäftsentwicklung bleibt positiv. Verantwortlich dafür ist die stabile Wohnungsnachfrage, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen, sowie die kontinuierlich getätigten Investitionen in Neubau und Bestand. Positiv zu bewerten sind darüber hinaus die fortschreitende Digitalisierung und damit verbunden die Rationalisierung der Arbeitsabläufe.

Die Geschäftsleitung rechnet mit einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Unsere Prognose aus 2020 für das nun abgeschlossene Geschäftsjahr 2021 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 werden an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel herangeführt. Ertragsverzichte werden möglichst abgebaut. Insgesamt sind Vermietungssituation und Wohnungsnachfrage stabil und führen zu gestiegenem Umsatz.

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

Auch der Einsatz zeitgemäßer Informationstechnologie und rationelle Arbeitsabläufe gewährleisteten den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2021. So wurde, auch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie, die Digitalisierung der Arbeitsabläufe vorangetrieben. So ist mobiles Arbeiten schon heute alltäglich.

Dieser Weg wird anhand unseres Digitalisierungskonzeptes in 2021 konsequent weitergegangen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss von rund 1.053 T€ erwartet. Im Vorjahr war ein Jahresüberschuss von rund 722 T€ für das Geschäftsjahr 2021 erwartet worden. Die positive Abweichung gegenüber dem Plan beruht insbesondere auf periodenfremden Erträgen aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 731 T€, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von 186 T€ sowie auf periodenfremden Erträgen aus der Erstattung von Steuern für Vorjahre von 376 T€.



Chancen- und Risikobericht

Um für die steigenden Kosten im Neubau gewappnet zu sein, hat die Koblenzer WohnBau die Rücklagen erneut erhöht. Zur Risikominimierung tragen ebenso die langfristige Finanzierung und lange Zinslaufzeiten bei. Unabhängig von sich verschlechternden Rahmenbedingungen sichert die konstant hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum die Marktposition des Unternehmens.

Risikobericht

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

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

Unsicherheiten bestehen weiter im Hinblick auf schlechtere immobilienwirtschaftliche und politische Rahmenbe-

dingungen 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. Zur Ergänzung unseres Bestandes werden weitere Neu-

baumaßnahmen realisiert, sofern uns geeignete Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Gesamtaussage

Risiken bestehen 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 ist das Unternehmen gut aufgestellt.

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



Fritz-Michel-Str. 27–33

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Koblenzer WohnBau GmbH vertritt die Philosophie eines konservativen Finanz- und Risikomanagements. Entsprechend wurden auch 2021 die Finanzinstrumente eingesetzt. So konnte unter anderem das Anlagevermögen erneut zinsoptimiert werden, sodass die Zinsbelastung wie im Vorjahr gesunken ist.

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

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

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

Soweit wirtschaftlich vorteilhaft und unter Risikoaspekten vertretbar, werden seitens der Geschäftsleitung Darlehens-

aufnahmen bzw. Umschuldungen im Rahmen von Forward-Darlehen als Instrument der günstigen Kapitalbeschaffung in der derzeitigen Niedrigzinsphase genutzt.

2021 wurden 246 T€ Zinsen weniger verausgabt als im Vorjahr (Vorjahr: 154 T€). Kredite werden vorzeitig zurückgeführt und Sondertilgungen geleistet, soweit unsere Liquidität dies erlaubt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies 463 T€ (Vorjahr: 305 T€) aus Eigenmitteln.

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

Dank

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

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

Koblenz, 17. März 2022

Adalbert Fettweiß
Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr und zum Jahresabschluss 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die wirtschaftliche Situation und Entwicklung sowie Schwerpunkte der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten der Gesellschaft in zwei Sitzungen und in einer Prüfungsausschusssitzung erörtert und dargelegt. Zusätzlich wurden die Mitglieder des Gremiums mit vierteljährlichen Berichten schriftlich informiert.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns mit der Geschäftsführung erörtert. Er hat den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV GmbH, Frankfurt/Main, über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 und des Jahresabschlusses zur Kenntnis genommen und besprochen. Einwendungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2021 mit Lagebericht zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung diesen entsprechend zu beschließen. Dem Vorschlag der Geschäftsfüh-

rung 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 26. April 2022

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft
mbH

Bürgermeisterin
Ulrike Mohrs
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Allgemeiner Bericht

A thin white diagonal line starting from the left edge of the page and extending upwards and to the right, positioned below the main title.



Vergleichszahlen aus den Geschäftsjahren 2014 bis 2021

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen									
Stammkapital	Mio. €	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70	12,70
Bilanzsumme	Mio. €	140,41	143,75	145,51	133,65	126,39	116,87	115,31	111,81
Anlagevermögen	Mio. €	108,61	108,06	104,31	100,49	97,66	95,32	94,95	91,25
Umlaufvermögen	Mio. €	31,74	35,67	41,17	33,12	28,70	21,51	20,32	20,51
Eigenkapital	Mio. €	38,73	37,91	41,16	43,56	45,10	46,82	48,37	50,61
Fremdkapital	Mio. €	99,13	105,29	100,97	86,58	78,76	68,66	65,95	60,82
Summe G + V bzw. Gesamtleistung	Mio. €	30,60	28,64	30,51	30,51	22,80	22,82	22,50	23,35
Gewinn/Jahresüberschuss	T€	5.398,05	-821,00	3.250,23	2.400,84	1.540,26	1.720,75	1.549,16	2.238,02
Eigene Wohnungen		3.158	3.201	3.191	3.176	3.171	3.168	3.169	3.191

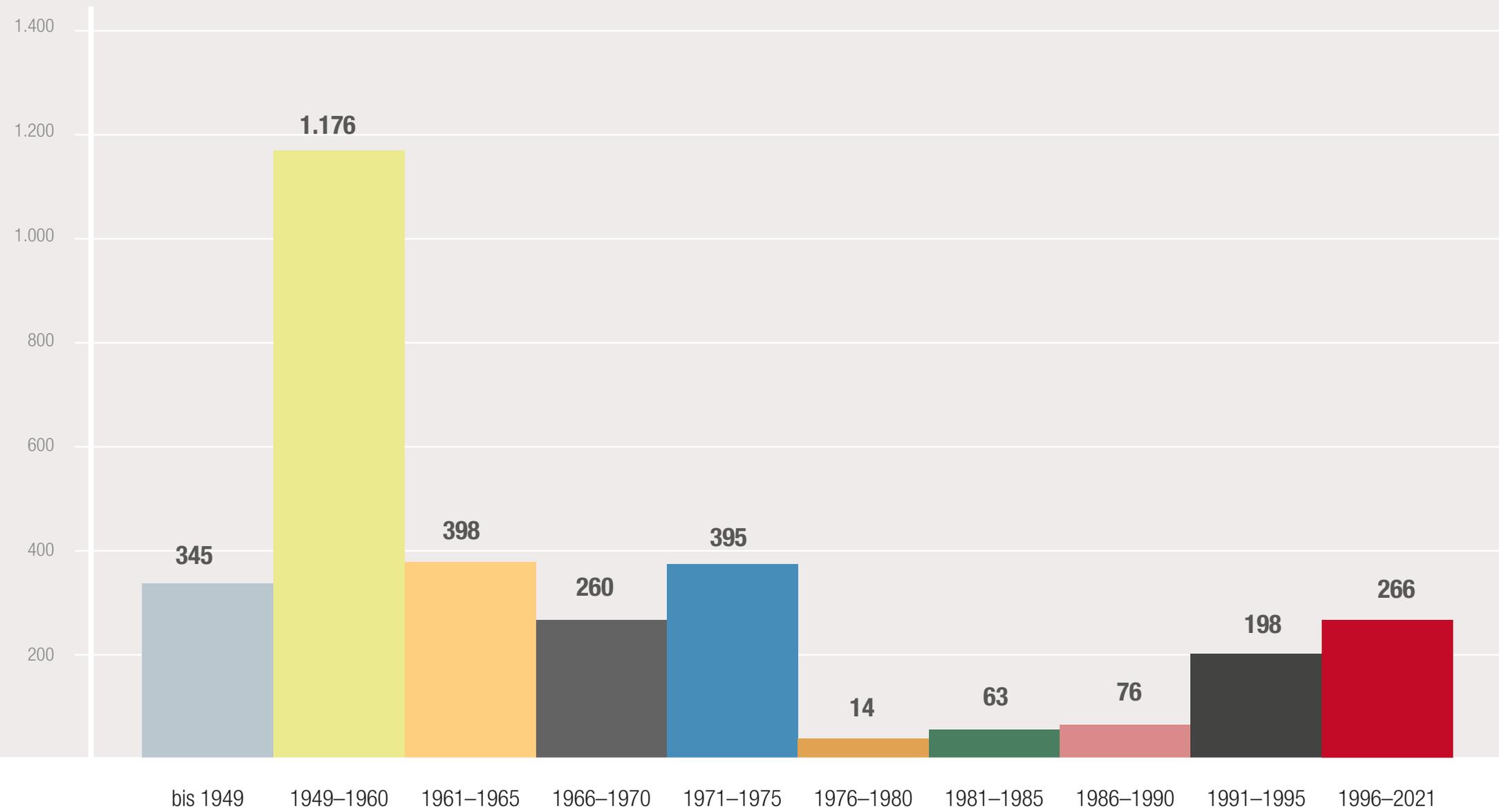


Anlagevermögen/Neubau

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Häuser/Wohneinheiten/Garagen/Gewerb. Einheiten									
		0	1/42/19	0	0	0	0	0	1/20/0
Durchschnittsgröße einer Wohnung	in m ²	0	47,88	0	0	0	0	0	46,66
Reine Baukosten m ³ -Preise	€	0	286,20	0	0	0	0	0	477,70
Gesamtkosten m ² -Preise	€	0	1.465,00	0	0	0	0	0	2.427,94
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	18,01	16,30	21,83	26,39	28,83	29,40	23,80	33,10
Modernisierungsleistungen	€/m ²	5,18	1,41	2,14	1,58	4,22	2,72	4,30	1,12



Baujahr der Wohnungen



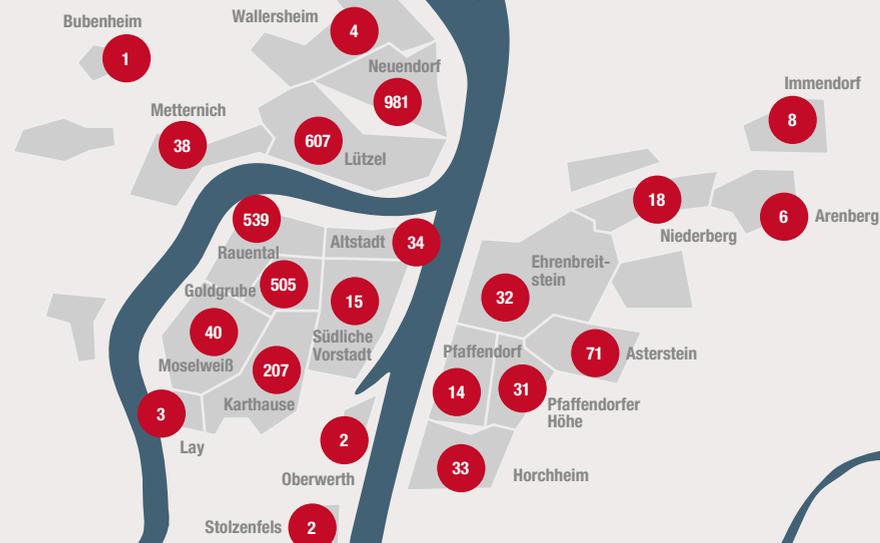


Anzahl der Wohnungen nach Stadtteilen

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen ohne Betriebs- und Heizkosten betrug 6,35 € je m² Wohnfläche monatlich (6,21 € im Jahr 2020).

Die Betriebskosten betragen durchschnittlich 1,73 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (1,68 € im Jahr 2020).

Die Heizkosten betragen durchschnittlich 0,72 € je m² Wohnfläche und Nutzfläche monatlich (0,65 € im Jahr 2020).





Bilanz, Gewinn und Verlust

A thin white diagonal line starting from the left edge of the page and extending upwards and to the right, positioned below the main title.



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Stand 31.12.2021	Vorjahr		
	€	€		
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	135.007,00		48.539,00	
2. Geleistete Anzahlungen	4.998,00	140.005,00	56.446,50	104.985,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.143.884,99		85.058.671,15	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.554.845,85		6.754.126,85	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91		23.367,91	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	34.868,00		51.283,00	
5. Technische Anlagen	30.434,00		26.706,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.155,51		223.534,51	
7. Anlagen im Bau	0,00		2.653.115,29	
8. Bauvorbereitungskosten	125.463,33	91.099.019,59	36.866,46	94.827.671,17
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	14.500,00		14.500,00	
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	14.500,00	151,35	14.651,35
		91.253.524,59		94.947.308,02
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	6.009.025,36		5.430.983,79	
2. Andere Vorräte	5.430,96	6.014.456,32	5.592,67	5.436.576,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	161.340,04		179.153,49	
2. Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	10.039.598,17		10.837.572,32	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.266,11	11.431.204,32	658.167,76	11.674.893,57
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.063.202,18		3.209.689,74
		20.508.862,82		20.321.159,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		48.085,97		42.753,62
		111.810.473,38		115.311.221,41
Treuhandvermögen		2.553.628,65		2.480.829,18



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva	Stand 31.12.2021	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	4.092.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	13.200.000,00	13.200.000,00	
Andere Gewinnrücklagen	9.590.000,00	26.882.000,00	26.882.000,00
IV. Bilanzgewinn			
Gewinvortrag	1.440.323,93	1.491.765,95	
Jahresüberschuss	2.326.574,29	1.549.157,98	
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0,00	3.766.898,22	-1.600.600,00
		50.699.160,42	48.372.586,13
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	138.974,08	211.784,69	
2. Sonstige Rückstellungen	1.930.049,20	2.069.023,28	1.546.279,89
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.004.101,07	46.528.392,95	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.196.952,31	10.339.503,44	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.829.481,63	5.766.688,76	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	272.390,64	285.099,34	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	463.276,00	60.495,06	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	884.944,03	1.414.829,30	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	1.169,84	
8. Sonstige Verbindlichkeiten: davon aus Steuern: € 10.160,63 (Vorjahr € 101,77), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.748,00 (Vorjahr € 6.193,57)	13.138,63	58.664.284,31	64.402.977,51
D. Rechnungsabgrenzungsposten		378.005,37	989.377,88
		111.810.473,38	115.311.221,41
Treuhandverbindlichkeiten		2.553.628,65	2.480.829,18



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021	Vorjahr	
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.723.299,04		21.339.650,38
b) aus Betreuungstätigkeit	128.920,42		142.447,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	757.737,14	22.609.956,60	217.654,30
			21.699.752,18
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		578.041,57	30.125,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.604,00	66.510,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		726.742,65	801.059,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.773.082,80		9.610.666,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	662.430,53	12.435.513,33	324.908,58
			9.935.575,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.489.199,70		2.624.898,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	685.111,28		686.115,92
– davon aus Altersversorgung: € 181.843,13 (Vorjahr: € 185.516,19)		3.174.310,98	3.311.014,49
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.687.617,18	3.657.185,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.201.100,76	1.412.585,04
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,51	40,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.713,36	19.261,71
– davon Erträge aus Abzinsung: € 282,67 (Vorjahr: € 1.151,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
– davon Aufwendungen aus Abzinsung: € 3.523,00 (Vorjahr: € 954,74)		1.050.388,09	1.295.976,38
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–321.162,23	1.055.654,11
13. Ergebnis nach Steuern		2.726.290,58	1.948.759,34
14. Sonstige Steuern		399.716,29	399.601,36
15. Jahresüberschuss		2.326.574,29	1.549.157,98
16. Gewinnvortrag		1.440.323,93	1.491.765,95
17. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage			–200.600,00
18. Einstellung in Bauerneuerungsrücklage			–1.300.000,00
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			–100.000,00
20. Bilanzgewinn		3.766.898,22	1.440.323,93



Balkone nach Sanierung
Karl-Russell-Str. 54, 56 + 58

Tiefgaragenabriss
Fritz-Michel-Str. 25



Fritz-Michel-Str. 17-23





Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A thin white diagonal line starting from the left edge of the page and extending towards the right, positioned below the main title.

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 2021 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie der ergänzenden Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften §§ 266 ff. HGB. Darüber hinaus wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Die Bilanz wird unter teilweiser Ergebnisverwendung erstellt.

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

Ein grundlegender Bewertungswechsel gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Erläuterungen zum Jahresabschluss

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

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

Es wurden sowohl Kosten umfangreicher Dämmmaßnahmen und Erweiterungen 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.

Zugänge von Bauten ab dem Jahr 1994 werden überwiegend mit dem steuerlichen Abschreibungssatz in Höhe von 2 % p. a. – somit über 50 Jahre – abgeschrieben.

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

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

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

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

Finanzanlagen

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



Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ über 6.009 T€ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (5.591 T€, davon 370 T€ BImA-Wohnungen) und zu aktivierende Kosten einer Betreuungsleistung für die Stadt Koblenz in Höhe von 418 T€. Die Betriebskosten werden unter Abzug der auf Wohnungsleerstände entfallenden Kostenanteile mit den noch nicht mit den Mietern abgerechneten Kosten ausgewiesen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Position gliedert sich wie folgt:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
(Vorjahr in Klammern)	€	€
Forderungen aus Vermietung	161.340,04 (179.153,49)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen den Gesellschafter	10.039.598,17 (10.837.572,32)	8.582.842,67 (9.690.537,03)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.230.266,11 (658.167,76)	33.233,97 (33.233,97)
	11.431.204,32 (11.674.893,57)	8.616.076,64 (9.723.771,00)

Die rückständigen Forderungen aus Vermietung sind mit dem Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen bewertet. Der Abschlag in Höhe von 30,22 % berechnet sich aus einem fünfjährigen Durchschnitt der Forderungsausfälle im Verhältnis zu den Mietforderungen.

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

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

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

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



Anlagespiegel zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2021 €	Zugang €	Zuschuss €	Abgang €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2021 €	Kumuliert Stand 1.1.2021 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2021 €	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	520.769,10	41.538,62	0,00	259.298,34	72.581,57	375.590,95	472.230,10	27.611,19	259.257,34	240.583,95	135.007,00	48.539,00
2. Geleistete Zahlungen	56.446,50	21.133,07	0,00	0,00	-72.581,57	4.998,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.998,00	56.446,50
	577.215,60	62.671,69	0,00	259.298,34	0,00	380.588,95	472.230,10	27.611,19	259.257,34	240.583,95	140.005,00	104.985,50
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.452.396,55	304.191,35	614.543,88	378.912,34	2.769.927,13	163.533.058,81	76.393.725,40	* 3.373.632,42	378.184,00	79.389.173,82	84.143.884,99	85.058.671,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.325.222,44	0,00	0,00	0,00	0,00	10.325.222,44	3.571.095,59	199.281,00	0,00	3.770.376,59	6.554.845,85	6.754.126,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.367,91	0,00	0,00	0,00	0,00	23.367,91	0,00	0,00	0,00	0,00	23.367,91	23.367,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	509.507,23	3.279,11	0,00	0,00	0,00	512.786,34	458.224,23	19.694,11	0,00	477.918,34	34.868,00	51.283,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	72.802,05	8.019,52	0,00	0,00	0,00	80.821,57	46.096,05	4.291,52	0,00	50.387,57	30.434,00	26.706,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.098.993,73	26.359,94	0,00	21.936,42	0,00	1.103.417,25	875.459,22	63.106,94	21.304,42	917.261,74	186.155,51	223.534,51
7. Anlagen im Bau	2.653.115,29	495.916,15	459.767,05	0,00	-2.689.264,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.653.115,29
8. Bauvorbereitungskosten	36.866,46	197.091,04	27.831,43	0,00	-80.662,74	125.463,33	0,00	0,00	0,00	0,00	125.463,33	36.866,46
	176.172.271,66	1.034.857,11	1.102.142,36	400.848,76	0,00	175.704.137,65	81.344.600,49	3.660.005,99	399.488,42	84.605.118,06	91.099.019,59	94.827.671,17
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	14.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	151,35	0,51	0,00	151,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151,35
	14.651,35	0,51		151,86	0,00	14.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	14.651,35
	176.764.138,61	1.097.529,31	1.102.142,36	660.298,96	0,00	176.099.226,60	81.816.830,59	3.687.617,18	658.745,76	84.845.702,01	91.253.524,59	94.947.308,02

* davon 38.573,13 € außerplanmäßig



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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
Bestand 1.1.2021	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
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.238.018,29	2.238.018,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	0,00	0,00	300.000,00	1.900.000,00	100.000,00	-2.300.000,00	0,00
Bestand 31.12.2021	12.740.450,00	7.309.812,20	4.392.000,00	15.100.000,00	9.690.000,00	1.378.342,22	50.610.604,42

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden zu Vollkosten bzw. mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendi-

gen 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 89 T€ für das Geschäftsjahr 2021 zugeführt.



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

	Stand am 1.1.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Zinsaufwand	Zinsertrag	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	25.045,20	22.842,68	22.842,68	18.195,20	0,00	0,00	18.195,20
Rückstellung für Betriebsprüfung	63.192,00	14.175,99	3.377,01	18.265,00	226,00	0,00	64.130,00
Interne Jahres- abschlusskosten	37.580,00	37.580,00	0,00	38.390,00	0,00	0,00	38.390,00
Urlaubsreste	47.620,00	47.620,00	0,00	39.530,00	0,00	0,00	39.530,00
Arbeitszeit- guthaben	23.480,00	23.480,00	0,00	25.240,00	0,00	0,00	25.240,00
Jubiläums- zuwendungen	10.321,00	920,33	834,44	3.413,44	0,00	282,67	11.697,00
Aufbewahrung von Geschäfts- unterlagen	163.764,00	26.205,00	59.067,00	0,00	3.297,00	0,00	81.789,00
Rückstellung f. ausstehende Rechnungen	8.212,00	8.212,00	0,00	3.557,00	0,00	0,00	3.557,00
Kosten der Haus- bewirtschaftung	604.081,00	419.655,08	82.626,70	493.221,78	0,00	0,00	595.021,00
Instandhaltungs- rückstellungen 1.-3. Monat	351.200,00	331.777,53	19.422,47	1.052.500,00	0,00	0,00	1.052.500,00
	1.334.495,20	932.468,61	167.530,14	1.692.312,42	3.523,00	282,67	1.930.049,20



Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind sämtlich mit dem Erfüllungsbeitrag 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 Bilanzposten	Beträge mit Restlaufzeiten				davon gesicherte Beträge €	davon gegenüber Gesellschaftern €	Art und Form der Sicherheit €
	Gesamtbetrag €	bis zu einem Jahr €	von mehr als einem Jahr €	von mehr als fünf Jahren €			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	46.528.392,95 (42.004.101,07)	4.700.822,65 (4.743.001,76)	37.303.278,42 (41.785.391,19)	20.868.837,44 (24.615.451,21)	41.610.012,08 (46.100.024,98)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht, Bürgschaften
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	9.196.952,31 (10.339.503,44)	1.000.445,52 (982.016,25)	8.196.506,79 (9.357.487,19)	4.266.828,58 (5.519.290,63)	9.139.126,35 (10.278.408,75)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.829.481,63 (5.766.688,76)	5.829.481,63 (5.766.688,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	704.593,79 (674.319,22)	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	272.390,64 (285.099,34)	272.390,64 (285.099,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (8.405,65)	–
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	463.276,00 (60.495,06)	463.276,00 (60.495,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	463.276,00 (60.495,06)	–
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	884.944,03 (1.414.829,30)	884.944,03 (1.414.829,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.527,83 (0,00)	–
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Vorjahr)	0,00 (1.169,84)	0,00 (1.169,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (1.169,84)	–
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	13.138,63 (6.798,82)	13.138,63 (6.798,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Summen (Vorjahr)	58.664.284,31 (64.402.977,51)	13.164.499,10 (13.260.099,13)	45.499.785,21 (51.142.878,38)	25.135.666,02 (30.134.741,84)	50.749.138,43 (56.378.433,73)	1.172.397,62 (744.389,77)	



Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten für abgerechnete Zinsanteile der Schulsanierung (Vorjahr: T€ 731) wurde vollständig aufgelöst und verbessert damit einmalig den Jahresüberschuss in gleicher Höhe. Dies ist ein Geschäftsvorfall von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB).

Latente Steuern

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

Latente Steueransprüche (aktive latente Steuern) bestehen im Bereich des Anlagevermögens in Höhe von 9.573 T€. Dem stehen latente Steuerschulden (passive latente Steuern) aus sonstigen Rückstellungen in Höhe von 6 T€ gegenüber. Außerdem bestehen aktive latente Steuern aus verrechenbaren körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen i.S. des § 274 Abs. 1 S. 4 HGB in Höhe von 44 T€.

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

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

Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag **sonstige finanzielle Verpflichtungen** über rd. 3.539 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 vereinbarten Kauttionen sowie die für Wohnungseigentümergeinschaften verwalteten Bankkonten ausgewiesen (2.554 T€).

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

Die Umsatzerlöse betragen 22.610 T€ (Vorjahr: 21.670 T€) und setzen sich, wie folgt zusammen:

	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse:		
aus der Wohnungswirtschaft	21.466.953,13	21.121.350,59
aus dem Schulsanierungsvertrag	730.795,93	185.220,75
aus der Flüchtlingsunterbringung (BlmA)	412.207,54	393.180,84
	22.609.956,60	21.699.752,18

Die **Umsatzerlöse** enthalten in Höhe von 731 T€ periodenfremde Erträge aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten in Höhe von 2 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf einer Grundstücksparzelle und der Auflösung von Rückstellungen (168 T€).



Der **Personalaufwand** entwickelte sich folgendermaßen:

	2021 €	2020 €
a. Löhne und Gehälter	2.489.199,70	2.626.930,95
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	499.532,67	495.612,59
Aufwendungen für Altersversorgung	181.843,13	185.516,19
Arbeitsmed. Betreuung	3.735,48	2.954,76
	685.111,28	684.083,54
	3.174.310,98	3.311.014,49

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 47,50 (Vorjahr: 47,00). Diese gliedern sich wie folgt:

	2021	2020	2021 davon in Teilzeit	2020 davon in Teilzeit
Gehaltsempfänger				
kaufmännische Mitarbeiter	30,75	29,50	11,50	11,00
technische Mitarbeiter	8,75	10,00	2,00	2,75
Lohnempfänger				
Hausmeister	8,00	7,50	0,00	0,50
	47,50	47,00	13,50	14,25

Gemäß § 267 Abs. 5 HGB ohne Geschäftsführer und Auszubildende

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten in Höhe von 376 T€ periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Steuern für Vorjahre.

Abschlussprüferhonorare

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

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

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung wird nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 300.000,00 € in die satzungsmäßige Rücklage, 1.900.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, 100.000,00 € in

die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 1.378.342,22 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, insbesondere Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen, haben sich nach dem 31.12.2021 nicht ergeben. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet.

Der allgemeine Fachkräfte- und Materialmangel befeuert die steigenden Energie- und Baupreise. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine könnten noch verstärkend wirken. Dies könnte negative Folgen auf das Jahresergebnis 2022 haben.



Geschäftsführer

Adalbert Fettweiß

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrike Mohrs,
Bürgermeisterin
– Vorsitzende –

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

Andrea Mehlbreuer,
Ratsmitglied, kaufmännische
Angestellte

Christian Altmaier,
Ratsmitglied, Bankkaufmann

Ulrike Bourry,
Ratsmitglied, Dipl. Sozialarbeiterin

Toni Bündgen,
Ratsmitglied,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Tobias Christmann,

Ratsmitglied, Kaufmann für
Büromanagement

Ernst Knopp,
Ratsmitglied, EDV-Berater

Fritz Naumann,
Ratsmitglied,
Verwaltungsangestellter

Joachim Paul,
Ratsmitglied, Landtagsabgeordneter

Torsten Schupp,
Ratsmitglied, selbständig

Julia Maria Kübler,
Ratsmitglied, Lehrerin

Detlef Knopp,
Ratsmitglied, Kulturdezernent a.D.

Bert Flöck,
Beigeordneter, Baudezernent
– beratendes Mitglied –

Vergütungen

Die Vergütungen des Aufsichtsrates
betragen 34 T€ (Vorjahr: 38 T€).

Auf die Angabe der Bezüge des Ge-
schäftsführers wird gemäß § 286
Abs. 4 HGB verzichtet.

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft
mbH

Adalbert Fettweiß
– Geschäftsführer –

Koblenz, den 17. März 2022



Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Görngenstraße 11
56068 Koblenz

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