

Geschäftsbericht 2023



Modernes Wohnen Koblenz eG
Lindenstraße 13, 56073 Koblenz
Tel. 0261/ 947300, www.mowoko.de
info@moderneswohnenkoblenz.com

Kennzahlenübersicht



	in	2023	2022
Bestandszahlen			
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.041	1.041
Gewerbeeinheiten inkl. eigengenutzte Einheiten	Anzahl	19	19
Garagen/Stellplätze	Anzahl	461	461
Wohn- u. Nutzfläche	m ²	81.735	81.735
bebaute Grundstücksfläche	m ²	98.331	98.331
unbebaute Grundstücksfläche	m ²	6.459	6.459
Fluktuationsquote	%	7,3	8,7
Leerstandsquote	%	0,4	0,1
Ø Wohnungsmiete monatlich	EUR/m ²	6,64*	6,53
Mitglieder	Anzahl	1.504	1.501
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	TEUR	1.887	1.897
Jahresabschlusskennzahlen			
Bilanzsumme	TEUR	46.739	46.596
Bilanzgewinn	TEUR	104,7	103,2
Anlagevermögen	TEUR	41.244	42.453
Eigenkapitalquote	%	83,63	81,18
Fremdkapitalquote	%	16,37	18,82
Rücklagen	TEUR	37.173	35.899
Jahresüberschuss	TEUR	1.351	1.965
Umsatzerlöse	TEUR	7.828	7.770
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	EUR/m ²	36,75	30,06
Ausschüttung	EUR	75.754	74.341
Cashflow	TEUR	2.615	3.196
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	4,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,5	5,2
Personalstand			
Vorstand	Anzahl	2	2
Mitarbeiter	Anzahl	11	11
Auszubildende	Anzahl	1	1

*um 3% geminderte Miete 6,45 EUR

Die Genossenschaft auf einen Blick

Gründung der Genossenschaft

Die Gründung und Eintragung unserer Genossenschaft erfolgte am 01. Dezember 1911 als Beamten-Wohnungs-Verein eG. Am 07. Mai 2003 erfolgte die Namensänderung in Modernes Wohnen Koblenz eG.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung 2023 wurde wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt und fand am 29.06.2023 im Gemeinschaftsraum des Mehrgenerationenwohnhauses von Modernes Wohnen Koblenz eG, Gutenbergstraße 14a, 56073 Koblenz statt.

76 stimmberechtigte Mitglieder waren anwesend. Es lagen 7 Bevollmächtigungen vor. Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde von den Mitgliedern beschlossen. Aus dem Reingewinn wurde die Ausschüttung einer 4%igen Dividende, unter Einbeziehung der Gutschrift aus der Ausschüttungsbelastung, beschlossen. Der Rest des Reingewinns wurde der freien Rücklage zugeführt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Bei der ordentlichen Mitgliederversammlung schieden die Aufsichtsratsmitglieder Mira Justrie und Sabine Müller turnusmäßig aus. Es erfolgte die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Mira Justrie und Sabine Müller.

Vorstand

Zum 31. Dezember 2023 setzte sich der Vorstand aus dem hauptamtlichen Vorstand Nadine Schmitz und dem nebenamtlichen Vorstand Detlev Pilger zusammen.

Gesetzliche Prüfung

Die Genossenschaft wird jährlich durch den Prüfungsverband Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf geprüft.

Die letzte Prüfung fand im Oktober 2023 statt und beinhaltete die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022. Wesentliche Beanstandungen haben sich keine ergeben.

Tochterunternehmen - WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH

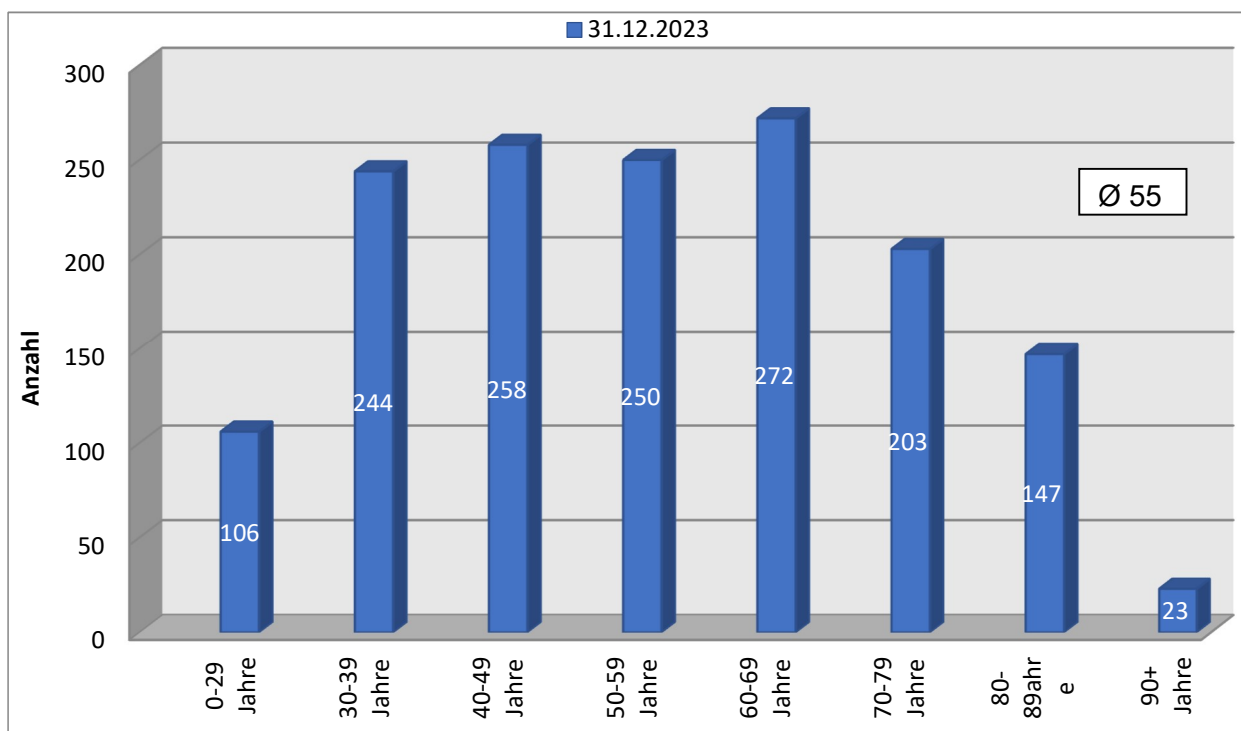
Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH, Koblenz. Die für die Genossenschaft steuerpflichtigen Geschäfte werden von der Tochtergesellschaft zur Sicherung des Status als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft ausgeführt. Zurzeit verwaltet diese Wohnungseigentümergeinschaften, Fremdwohnungen und erbringt Serviceleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft in den Bereichen Gartenpflege und Hausreinigung. Die Tochtergesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 0,6 TEUR (Vorjahr: 5,5 TEUR) bei einer Bilanzsumme von 549 TEUR erwirtschaftet. Das Eigenkapital per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 458 TEUR.

Daten und Fakten 2023 unserer Genossenschaft

Entwicklung des Mitgliederbestandes

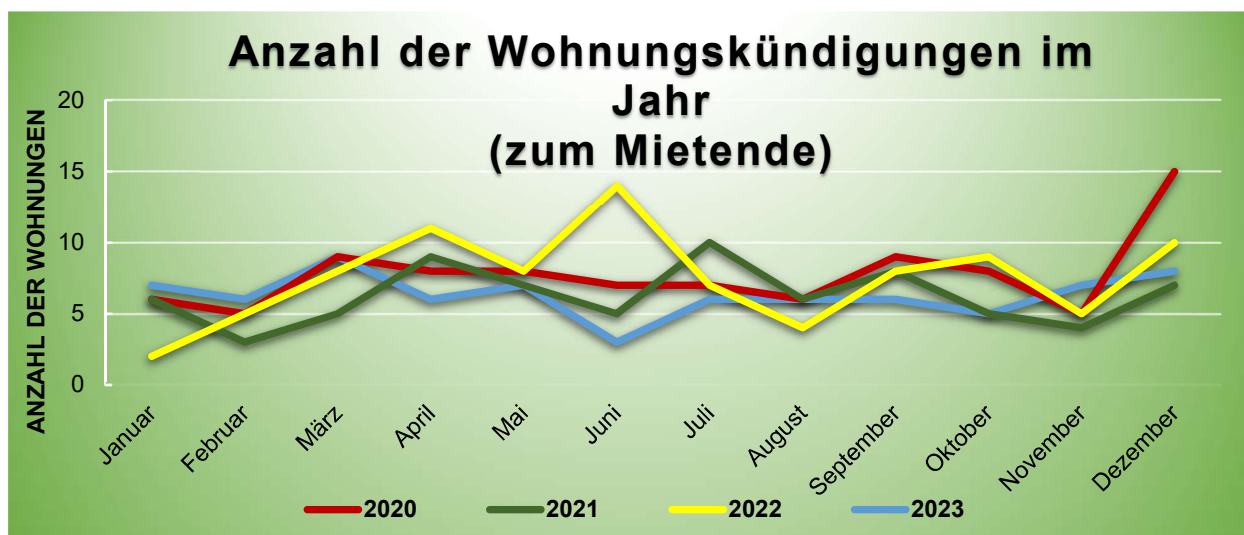
	2023		2022	
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1. des Jahres	1.501	6.908	1.464	6.763
Zugang	64	260	95	388
Kündigungen	37	160	48	198
Tod (incl. Tod früherer Jahre)	24	137	9	41
Ausschluss	0	0	1	4
Abgang	61	297	58	243
Stand 31.12. des Jahres	1.504	6.871	1.501	6.908

Altersstruktur Mitglieder



Vermietung

	2023	2022	2021	2020	2019
Mieterwechsel	76	91	74	93	85
Fluktuationsquote	7,3 %	8,7 %	7,3 %	9,2 %	8,4 %
Wohnungsleerstand am 31.12.	4	1	2	4	2
Leerstandsquote	0,4 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %
Erlösschmälerungen	0,33 %	0,35 %	0,28 %	0,29 %	0,15 %



Umsatzerlöse und Erträge (Herkunft und Verwendung)

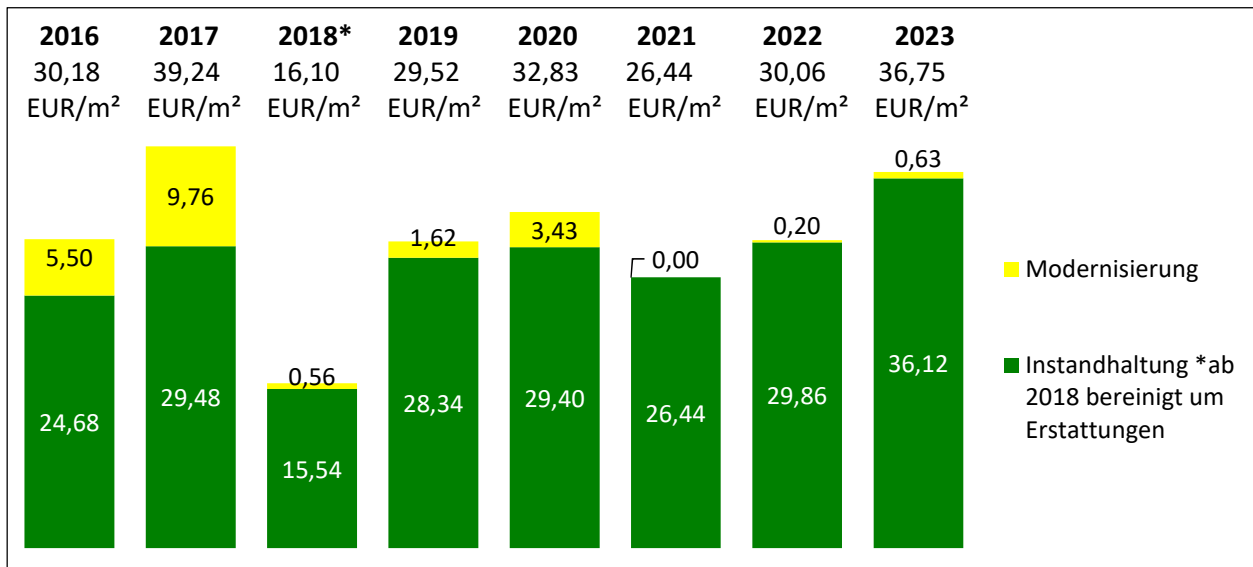
Herkunft der Umsatzerlöse und Erträge	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.731.761,15	7.695.138,81
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	95.865,20	75.094,06
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	205.595,76	38.851,82
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.199,13	1.237,46
Sonstige betriebliche Erträge	132.980,39	91.053,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.325,51	0,00
Summe	8.183.727,14	7.901.375,34

Verwendung Umsatzerlöse und Erträge	2023 EUR	2022 EUR
Betriebskosten	1.462.355,76	1.200.359,57
Instandhaltung	2.656.806,64	2.135.150,82
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	46.811,79	48.188,39
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	540,00	0,00
Abschreibungen	1.267.067,07	1.232.324,54
Personalkosten	892.058,10	836.230,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	110.787,10	134.362,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	254.777,93	208.359,58
Steuern	141.818,80	141.223,1
Einstellung Rücklagen	1.246.000,00	1.862.000,00
Bilanzgewinn	104.703,95	103.176,66
Summe	8.183.727,14	7.901.375,34

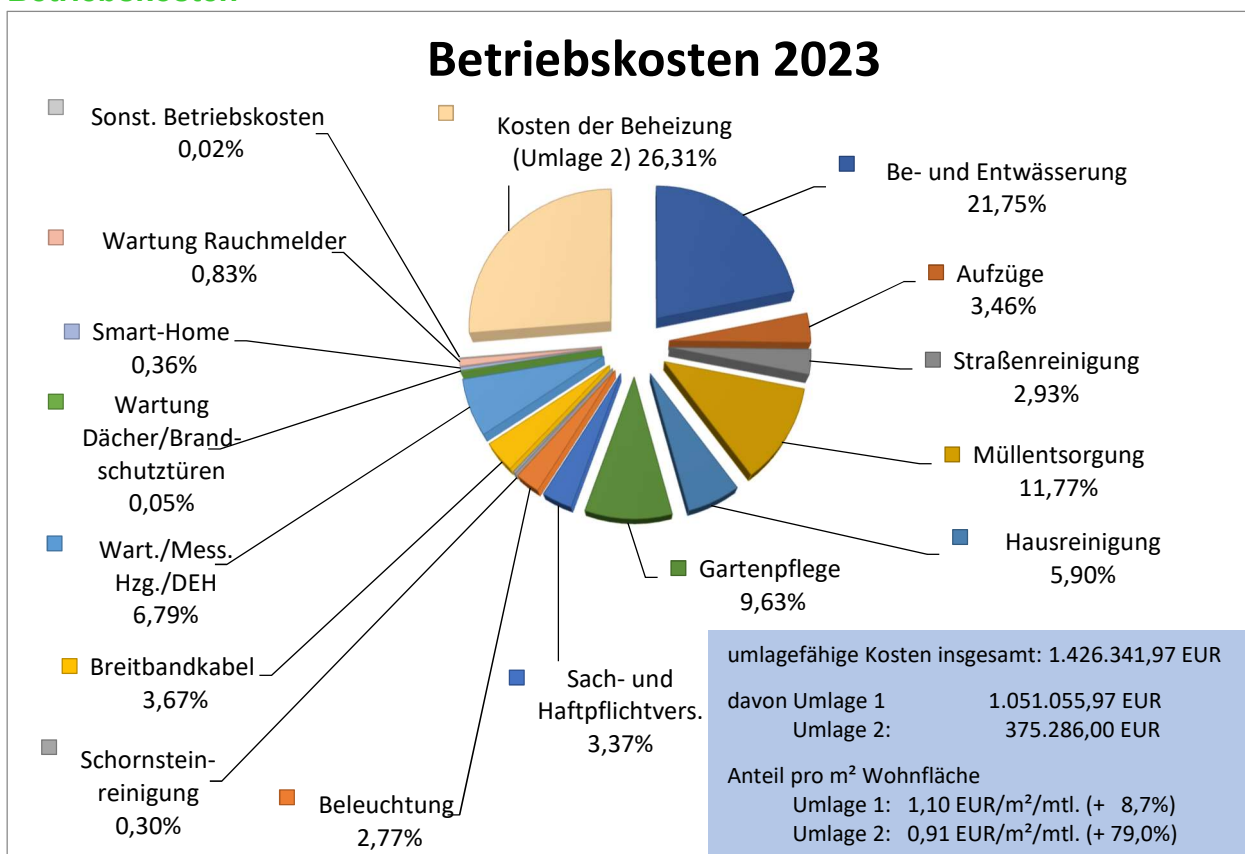
Die Kapitalentwicklung von 2014 - 2023 zeigt folgendes Bild:

	2014	2016	2018	2020	2022	2023
Eigenkapital	73,27	67,38	72,11	77,48	81,18	83,63
Fremdkapital	26,73	32,62	27,89	22,52	18,82	16,37
Gesamt	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Reinvestition in den Wohn- und Gebäudebestand von 2016 - 2023 pro m² Wohnfläche für Instandhaltung und Modernisierung:



Betriebskosten



Gesetzlicher Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Modernes Wohnen Koblenz eG. Sie hat ihren Sitz in Koblenz, Lindenstraße 13 und ist im Genossenschaftsregister GnR 245 als eine Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG beim Amtsgericht Koblenz eingetragen.

Das Kerngeschäftsfeld liegt in der Vermietung von Wohnungen in der Stadt Koblenz.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war für die deutsche Wirtschaft von verschiedenen Herausforderungen geprägt, die sowohl national als auch international ihren Einfluss hatten. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde. Zudem trugen Engpässe in den Lieferketten zu einer gewissen Unsicherheit bei und wirkten sich, ebenso wie die gestiegenen Energiekosten, negativ auf die Produktion aus.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigte sich im Jahr 2023 insgesamt stabil. Die Arbeitslosenquote blieb auf einem relativ niedrigen Niveau. Dennoch gab es regional und sektoral Unterschiede, insbesondere in Branchen, die stark von den globalen Handelsströmen abhängig waren. Ein wachsendes Problem war der Fachkräftemangel, insbesondere in Schlüsselbereichen wie dem Gesundheitswesen, der Informationstechnologie und dem Ingenieurwesen. Dies führte zu einem verstärkten Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte und zwang Unternehmen dazu, in Aus- und Weiterbildung zu investieren, um den Bedarf zu decken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

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

Durch die abrupten Förderstopps der Bundesregierung im Wohnungsbau und anschließenden Verschärfungen der Förderbedingungen, wurde das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunktur-

statistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Durch die schwindende Nachfrage im Baugewebe ist die Kapazitätsauslastung zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Dennoch ist auch für die Jahre 2024 und 2025 weiterhin mit einem Rückgang der Neubautätigkeit im Wohnungsbau zu rechnen.

Auch die Genossenschaft hat derzeit Ihre Neubauaktivität erst einmal zurückgeschraubt und legt ihren Schwerpunkt vermehrt auf die energetische Sanierung. Hierzu erarbeitet die Genossenschaft derzeit einen Klimapfad, der den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 aufweisen soll. Mit Hilfe einer energetischen, technischen und betriebswirtschaftlichen sinnvollen Strategie muss der Weg festgelegt werden, wie die Klimaneutralität der Gebäude erreicht werden kann und welche Investitionen notwendig sind, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen.

Am 31.12.2023 waren insgesamt 115.097 Einwohner mit alleinigem oder Hauptwohnsitz in Koblenz registriert. Letztmals wurde vor 40 Jahren im Jahr 1982 ein höherer Bevölkerungsbestand in der Rhein-Mosel-Stadt verzeichnet.

Insgesamt gibt es auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt im Berichtszeitraum keine gravierenden Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Auch in kurzfristiger Zukunft wird die Marktlage im unteren Preissegment für Mietwohnungen wie auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen durch einen Nachfrageüberhang geprägt sein. Hierbei fällt die Einschätzung der zukünftigen Marktlage sogar noch pessimistischer aus als die Bewertung der aktuellen Situation. Insgesamt wird erwartet, dass die Ungleichheit der Marktlage in Abhängigkeit vom Preissegment in Koblenz weiter zunehmen wird: zunehmende Anspannung in den unteren und weitere Entspannung in den oberen Preissegmenten des Wohnungsmarktes.

Auch für die kommenden Jahre verfolgt die Genossenschaft das Ziel, ihre Mieter ein Leben lang zu begleiten. Nach dem ersten Auszug aus dem Elternhaus unterstützt die Genossenschaft junge Menschen mit dem Programm „Junges Wohnen“. Für Familien mit Kindern wird versucht ein adäquates Umfeld zu bieten mit Spielplätzen und geschützten Außenbereichen.

Die Genossenschaft möchte die Verweildauer von älteren Mitgliedern in der Wohnung durch den Anbau von Aufzügen und soweit wie möglich durch barrierearmen Umbau bei Modernisierung verlängern. So wird der Genossenschaftsgedanke gelebt und den Mitgliedern beim Wohnen in der Genossenschaft ein Mehrwert geboten. Verdeutlicht wird dies durch ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt sowie durch Gästewohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die den Mitgliedern zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung am Koblenzer Wohnungsmarkt ist unser Geschäftsverlauf für das Geschäftsjahr 2024 und die wirtschaftliche Lage unseres Unternehmens dennoch als positiv zu bezeichnen.

2.2 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Unser Bestand an verbleibenden Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr um 3 Mitglieder erhöht. Zum Jahresende 2023 gehörten 1.504 verbleibende Mitglieder mit 6.871 Anteilen der Genossenschaft an. Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder im Vergleich zum Vorjahr um 9.827,11 EUR verringert. Eine zusätzliche Haftsumme besteht laut Satzung nicht. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile beliefen sich zum Jahresende auf 2.200,00 EUR.

2.3 Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2023 über 98.331 m² bebaute Grundstücke sowie über 6.459 m² unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens. Die bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche beträgt 81.735 m².

Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

149	Häuser
1.041	Wohnungen
5	gewerbliche Einheiten
14	eigengenutzte gewerbliche Einheiten (inkl. Werkstatt)
197	Garagen
197	Kfz.-Tiefgaragenstellplätze
67	Kfz.-Stellplätze
46	Einzelmansarden

Im Berichtszeitraum haben sich keine Bestandsveränderungen ergeben.

Zum 01.01.2024 hat die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus in Koblenz-Lützel, Brenderweg 101/103 mit 12 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen gekauft.

2.4 Vermietung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 7.731.761,15 EUR (Vorjahr: 7.695.138,81 EUR) und stiegen im Geschäftsjahr um 36.622,34 EUR. Die durchschnittliche Miete, ohne Berücksichtigung der Mietreduzierung von 3%, lag bei 6,64 EUR/mtl. pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,53 EUR/mtl.). Unter Berücksichtigung der 3% Mietreduzierung ergibt sich für das Jahr 2023 eine durchschnittliche Miete pro Wohnfläche von 6,45 EUR.

Die wesentlichen Erhöhungen der Sollmieten in 2023 resultieren aus der allgemeinen Mietanpassungen bei Neuvermietung. Dagegen hatte die Genossenschaft ihren Mietern eine 3% Mietreduzierung ermöglicht. Durch die Mietreduzierung hat sich die durchschnittliche Miete um 0,08 EUR reduziert. Insbesondere durch die gestiegenen Umsatzerlöse haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, aber per Saldo um 36.622,34 EUR erhöht.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen aufgrund von Modernisierungen und kurzfristigem Leerstand beliefen sich im Geschäftsjahr auf 25.356,07 EUR und reduzierten sich um 1.906,99 EUR. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen die Erlösschmälerungen 0,33 % (Vorjahr: 0,35 %) im Geschäftsjahr. Die Mietrückstände lagen in 2023 bei 0,02 % (Vorjahr: 0,07 %) der Brutto-Sollmieten.

Zum 31.12.2023 belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen auf 4 (Vorjahr: 1). Die Leerstandsquote betrug somit zum Jahresende 0,4 % (Vorjahr: 0,1 %) des Wohnungsbestandes.

In den am 31.12.2023 leerstehenden Wohnungen wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 76 Wohnungswechsel (Vorjahr: 91) bearbeitet. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,3 % (Vorjahr: 8,7 %).

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 28 (Vorjahr: 22) Wohnungen komplett modernisiert, wovon vier Wohnung über den Jahreswechsel modernisiert wurde. Die Fremdkosten für diese Maßnahmen beliefen sich auf 1.310.443,64 (Vorjahr: 943.063,68 EUR). Die durchschnittlichen Kosten für die komplette Modernisierung einer Wohnung betragen im Geschäftsjahr rd. 51.024,34 EUR (Vorjahr: 48.467,00 EUR). Die Kosten einer kompletten Modernisierung pro m² Wohnfläche betragen 701,98 EUR (Vorjahr: 628,18 EUR). Diese Kosten wurden als begleitende Instandhaltungskosten betrachtet und unter den Kosten der Hausbewirtschaftung erfasst.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2023 insgesamt 2.952.476,22 EUR (Vorjahr: 2.440.957,79 EUR) an Kosten verbucht, davon entfielen auf reine Fremdkosten 2.656.806,64 EUR (Vorjahr: 2.135.150,82 EUR). Pro m² Wohn-/Nutzfläche wurden für die Instandhaltung 36,12 EUR/m² (Vorjahr: 29,86 EUR/m²) ausgegeben.

Der überwiegende Teil dieser Kosten resultierte aus Wohnungsmodernisierungen, dem Austausch von Fenstern, der Neugestaltung von Treppenhäusern sowie der laufenden Bauunterhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes.

Der Wirtschaftsplan 2024 sieht Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von rd. 3,6 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus dem Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung der Dacheindeckung Weberplatz 1 und der Installation von PV-Anlagen, der Umrüstung von Zentralheizungen sowie aus Wohnungsmodernisierungen und der laufenden Bauunterhaltung. Die Maßnahmen werden aus Eigenmitteln finanziert.

2.6 Neubau

Derzeit sind keine Neubauprojekte in Planung.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 1.351 TEUR (Vorjahr: 1.965 TEUR). Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Ergebnisverminderung um 614 TEUR gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+ 782 TEUR) sowie die gestiegenen Personalaufwendungen (+ 56 TEUR) zurückzuführen. Die Abschreibungen haben sich überwiegend durch die Fertigstellung des Neubaus im März letzten Jahres (+ 35 TEUR) erhöht. Dagegen stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge (+ 42 TEUR) und die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf Grund der 3% Mietreduzierung nur geringfügig (+ 37 TEUR). Ferner verminderten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (- 24 TEUR).

Im Bereich der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** konnten grundsätzliche die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) u.a. durch Mietanpassungen bei Neuvermietung weiter gesteigert werden, jedoch aufgrund der 3% Mietreduzierung lagen die Erträge aus Sollmieten niedriger als im Vorjahr bei 6.308 TEUR (Vorjahr: 6.381 TEUR).

Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich die **Instandhaltungskosten** um 522 TEUR auf 2.657 TEUR (Vorjahr: 2.135 TEUR) erhöht.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** erhöhten sich im Geschäftsjahr um 35 TEUR auf 1.267 TEUR (Vorjahr: 1.232 TEUR). Abschreibungen für im Geschäftsjahr angefallene nachträgliche Herstellungskosten auf Gebäude, die nur noch mit einem Merkposten geführt werden, waren im Geschäftsjahr nicht wesentlich.

Bedingt durch die fortschreitende Tilgung von Darlehen lagen die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** unter denen des Vorjahres. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Darlehen in Höhe von 831 TEUR vorzeitig abgelöst.

Der Anstieg des **Personalaufwandes** von 836 TEUR auf 892 TEUR ist insbesondere durch allgemeine Erhöhungen, Neueinstellungen und die Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie verursacht.

Die Ertragslage ist gesichert. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von 219 TEUR. In diesem Überschuss sind die gestiegenen Plankosten im Bauprogramm berücksichtigt. Auch für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 wird weiterhin mit einer positiven Ergebnisentwicklung der Genossenschaft gerechnet, sofern sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	%	EUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	0,00	1.550,00	0,01
Sachanlagen	40.964.185,45	87,64	42.170.986,45	90,50
Finanzanlagen	280.000,00	0,60	280.000,00	0,60
Umlaufvermögen	5.494.247,76	11,76	4.143.275,03	8,89
Rechnungsabgrenzungsposten	133,55	0,00	534,18	0,00
Gesamtvermögen	46.738.567,76	100,00	46.596.345,66	100,00

Die Kapitalstruktur zu den Bilanzstichtagen gliedert sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	%	EUR	%
Eigenkapital*	39.089.739,56	83,63	37.824.616,80	81,18
Fremdkapital	8.648.828,20	16,37	8.771.728,86	18,82
Gesamtkapital	46.738.567,76	100,00	46.596.345,66	100,00

*ohne kurzfristige Geschäftsguthaben und ohne vorgesehene Dividende

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um 142 TEUR auf 46.738 TEUR erhöht. Auf der Aktivseite reduzierte sich das Anlagevermögen überwiegend auf Grund der planmäßigen

Abschreibungen von 1.267 TEUR per Saldo um 1.208 TEUR. Dagegen erhöhen sich die unfertigen Leistungen um 206 TEUR auf 1.470 TEUR und die flüssigen Mittel erhöhten sich um 1.052 TEUR auf 3.768 TEUR. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital überwiegend durch das erwirtschaftete Jahresergebnis von 1.351 TEUR um insgesamt 1.279 TEUR. Die langfristigen Finanzierungsmittel verminderten sich insbesondere durch planmäßige Tilgungen (476 TEUR) sowie außerplanmäßigen Tilgungen (831 TEUR) per Saldo von 6.625 TEUR auf 5.318 TEUR. Ferner erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen um 173 TEUR auf 1.762 TEUR.

Die in der Bilanz ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, hauptsächlich Sachanlagen, sind fristgerecht durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital, insbesondere Darlehen, finanziert. Am 31. Dezember 2023 bestand eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund 3.157 TEUR.

Die Investitionen für die Durchführung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und bei Bedarf mit Fremdmitteln finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Liquidität war über das gesamte Geschäftsjahr gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Dies gilt aufgrund der Finanzplanung auch für die Geschäftsjahre 2024 und 2025.

3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022	2021	2020	2019
Anlagenintensität in %	88,2	91,1	92,9	89,3	91,6
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	43,7	42,0	41,3	42,1	41,3
Eigenkapitalquote in %	83,6	81,2	79,4	77,5	76,3
Cashflow in TEUR	2.615	3.198	3.214	2.910	2.794
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,1	4,5	4,9	4,5	4,6
Eigenkapitalrentabilität in %	3,4	5,2	5,7	5,2	5,3
Durchschnittliche Miete in EUR/m ² /mtl.	6,64	6,53	6,41	6,34	6,22
Instandhaltungskosten in EUR/m ²	36,12	29,86	26,44	29,45	28,34
Leerstandsquote in %	0,4	0,1	0,2	0,4	0,2
Fluktuationsquote in %	7,3	8,7	7,3	9,2	8,4

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiko- und Chancenmanagement

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risiko-Managementsystem eingerichtet. Es soll der frühzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen für die Genossenschaft, der Bewertung bestandsgefährdender Risiken sowie der Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen dienen. Zur Erfassung und Beurteilung der unternehmerischen Risiken werden unternehmensintern regelmäßig überwacht:

- Anzahl der Mieterwechsel, Kündigungsgründe, Wohnungsbelegung
- Entwicklung der Mietrückstände
- Sollmietenentwicklung und Erfassung von Mieterhöhungsspielräumen
- Einhaltung der Plankosten laut Wirtschafts- und Finanzplan
- Fortentwicklung der Unternehmenskennziffern
- Teilnahme am Betriebsvergleich

Die permanente Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat gewährleistet den Informationsfluss und einen Informationsgrad des Kontrollorganes. Laufend finden interne Kontrollen durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates statt. Der Überwachung und Kontrolle wirtschaftlicher Risiken der laufenden Geschäfte wird ferner durch die jährliche Prüfung des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, Rechnung getragen.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken wurden Versicherungen abgeschlossen. Diese gewährleisten, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertrags-situation haben, die die Existenz des Unternehmens gefährden würden.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bringt massive Anforderungen mit sich, die sich mit den gestiegenen Energiepreisen und der CO₂-Abgabe in Zukunft auf das Jahresergebnis auswirken. Derzeit erkennen wir für die Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend beeinflussen könnten. Dennoch sind die Auswirkungen des GEGs mit großem finanziellem Aufwand verbunden. Durch den daraus resultierenden erhöhten Finanzierungsbedarf könnte sich auch der Zinsaufwand in den kommenden Jahren erhöhen und die Jahresergebnisse beeinflusst werden.

Um die Risiken, die auf die Wohnungswirtschaft durch das neue GEG zukommen erfassen und bewerten zu können, wird die Genossenschaft gemeinsam mit einem externen Dienstleister einen Klimapfad erstellen, der die finanziellen Risiken verdeutlicht.

Um die Risiken aus unserer Verkehrssicherungspflicht zu minimieren, lassen wir unseren Bestand einmal jährlich durch einen externen Dritten begutachten und überprüfen. Gleiches gilt auch für die Spielplätze, die einmal jährlich extern sowie von unseren Hausmeistern regelmäßig während des Jahres überprüft werden.

Besondere Risiken innerhalb der Immobilienwirtschaft erwachsen aus Fluktuation und Leerstand. Dies trifft aktuell auf unsere Genossenschaft nicht zu. Wir beobachten ständig den Wohnungsmarkt in Koblenz, um eventuellen Gefährdungen vorzubeugen. Markante Gefährdungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Es besteht eine unverändert starke Nachfrage nach unseren Wohnungen. Bei der Neuvermietung unserer Wohnungen erfolgt eine Bonitätsprüfung der Interessenten. Das Risiko von Mietausfällen wird somit minimiert, ist aber dennoch in Einzelfällen vorhanden. Es kann aber als gering bewertet werden.

In Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Koblenz wird die Genossenschaft mit den umfangreichen Modernisierungen und Instandsetzungsarbeiten fortfahren, damit auch in Zukunft nur überschaubare temporäre Wohnungsleerstände entstehen. Kündigungen werden dazu genutzt, um Wohnungen im Bedarfsfall zu modernisieren. Bei Mieterwechsel wird der Ausstattungsgrad der frei werdenden Wohnungen laufend überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Modernisierungen erfolgen überwiegend innerhalb von 6 Wochen, so dass die Mietausfälle sehr gering gehalten werden können.

Die Dynamik der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung macht es jedoch schwierig, die zukünftigen Risiken zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen wegen Fachkräftemangels. Gravierende Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Gerade im Neubaubereich beeinflussen die hohen Baukosten die Wirtschaftlichkeit von Projekten erheblich. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes fehlen auch geeignete Förderprogramme der Bundesregierung, sodass weiterhin ein starker Rückgang der Neubautätigkeit zu verzeichnen ist. Auch die Genossenschaft wird derzeit in keine größeren Neubauprojekte investieren, sondern verstärkt in den Bestand investieren. Wie auch bereits in den vergangenen

Jahren hat die Genossenschaft intensiv in die Durchführung von energetischen Maßnahmen investiert und wird dies zukünftig noch erhöhen müssen. Dies wird sich auch in unserem Bauprogramm widerspiegeln und auch Einfluss auf die Liquidität der Genossenschaft haben.

Einige Neuregelungen, die mit den energetischen Maßnahmen zusammenhängen, sind die zunehmende Digitalisierung der Anlagensteuerung, sie sollen die Mieter entlasten, verursachen in der Ausführung aber höhere Kosten und fließen so wieder über die Betriebskostenumlage an die Mieter als Belastung zurück.

Das Telekommunikationsgesetz wurde in 2021 novelliert. Die Risiken, die sich aus der zum 30.06.2024 auslaufenden Umlagefähigkeit der TV-Kabelgebühren ergeben, sehen wir nicht mehr. Wir haben einen 5-Jahresvertrag mit unserem TV-Kabelfernseh-Anbieter zu günstigen Konditionen abgeschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat haben entschieden, den Mietern weiterhin einen Kabelanschluss zur Verfügung zu stellen und die Kosten für die Mieter der Genossenschaft zu übernehmen.

In Deutschland gelten seit August 2021 klare Ziele zur Reduktion von Treibhausgasemissionen. Mit der Einführung der CO₂-Abgabe im Jahr 2021 steigen die Kosten für die Energieträger Öl und Gas und schlagen sich in den Heizkosten nieder. Die CO₂-Preise für den Ausstoß einer Tonne CO₂-Äquivalente sind bis einschließlich 2025 festgeschrieben und verteuern sich enorm. Ab 2023 wird die CO₂-Abgabe nach unterschiedlichen Umlageschlüsseln und in einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter aufgeteilt. Hierfür hat die Genossenschaft für den Eigenanteil eine Rückstellung gebildet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt können wir die Auswirkungen dieser Folgen für unsere Genossenschaft zwar noch nicht endgültig abschätzen, gehen aber aufgrund der guten wirtschaftlichen Basis, der Positionierung am Markt sowie der intensiven Mieterbetreuung unserer Genossenschaft nicht von bestandsgefährdenden Risiken für unser Unternehmen aus.

Unser Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsbereitschaft jederzeit fristgerecht sicherzustellen. Dazu werden der aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplan und die daraus resultierenden Budgetierungen laufend überwacht und bei Bedarf angepasst.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat bereits in der Vergangenheit den Wohnungsbestand sehr umfangreich energetisch modernisiert und dabei die Wohnungsausstattung laufend dem Zeitgeschmack angepasst. Die Wohnungsleerstände der Genossenschaft sind deshalb nach wie vor sehr gering. Aufgrund der vorgenannten Faktoren gehen wir davon aus, dass auch in Zukunft das Risiko von Wohnungsleerständen weiterhin überschaubar gehalten werden kann. Durch die Erstellung des Klimapfades sollen auch potentielle Einsparmöglichkeiten aufgedeckt werden und der Bestand optimal energetisch weiterentwickelt werden.

Ein weiterer Vorteil für unser Wohnungsunternehmen liegt in den kurzen Wegen zu den Objekten und zu den Mietern, denn der Wohnungsbestand liegt ausschließlich in Koblenz. Entscheidungen können sehr schnell und konkret getroffen werden, wobei die regionalen Besonderheiten dabei ausreichend berücksichtigt werden können. Aufgrund der kurzen Wege zu den Objekten kann auch bei der Weitervermietung intensiv auf Wohnungsinteressenten eingegangen werden.

Die aktuelle und künftige Ertragssituation lässt ausreichend Spielraum für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse. Doch unter Abwägung aller Risiken und Chancen werden wir in den kommenden Jahren etwas zurückhaltender mit Investitionen in Neubauprojekte sein.

4.4 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und bedingt durch im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

In den heutigen Zeiten geraten wir von einer Krise in die nächste Krise. In den letzten Jahrzehnten war die Wohnungswirtschaft immer eine sehr sichere Branche, aber nun steht die Wohnungswirtschaft vor enormen Herausforderungen. Die Komplexität der Aufgaben nimmt immer mehr zu und der Gesetzesdschungel ist kaum noch zu durchblicken.

Bezahlbares Bauen und Wohnen wird von der Regierung gefordert, jedoch sehen wir uns in der momentanen Zeit nicht in der Lage neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die äußeren Rahmenbedingungen lassen derzeit nur schwierig finanzierbare Neubaumaßnahmen zu. Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftliche Situation in den nächsten Jahren wieder entspannt und wir dann wieder über Neubauprojekte nachdenken können.

Daher werden wir weiterhin in die Bestandpflege investieren und unsere Objekte energetisch sanieren. Die Klimaschutzziele und die damit verbundenen Vorgaben werden wir weiterhin berücksichtigen. Durch das geltende Klimaschutzgesetz wurden die Vorgaben zur CO₂-Reduktion deutlich angehoben und die Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen. Aufgrund der zeitlichen Verschärfung erhöht sich der Handlungsdruck auf die Wohnungswirtschaft massiv.

Hierzu erarbeitet die Genossenschaft derzeit einen Klimapfad, der den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 aufweisen soll. Mit Hilfe einer energetischen, technischen und betriebswirtschaftlichen sinnvollen Strategie muss der Weg festgelegt werden, wie die Klimaneutralität der Gebäude erreicht werden kann und welche Investitionen notwendig sind, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen.

Die im letzten Jahr aufgestellte CO₂-Bilanz weist eine Kategorisierung der Gebäudeklassen auf. Verbunden mit den teilweise aufgestellten Sanierungsfahrplänen aus 2022 und 2023 wurden bereits einige Maßnahmen durchgeführt, die zu einer energetischen Verbesserung der Gebäude führen. Hier zu nennen sind der Austausch von Fenstern, Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren. Für diese Maßnahmen haben wir Fördermittel beantragt und erhalten.

Auch sollen mit dem externen Dienstleister weitere sinnvolle und wirtschaftlich umsetzbare Lösungen gefunden werden. Um diese langfristige strategische Ausrichtung festzulegen, bedarf es den Einsatz von digitalen Technologien, die eine präzise Datenerfassung und Auswertung ermöglichen. Sobald der Klimapfad erstellt ist, werden die zukünftigen energetischen Investitionen bis 2045 in den Bestand steuerbar.

Die Klimaschutzpolitik und die Bezahlbarkeit von Wohnungen muss an oberster Stelle stehen, denn ansonsten stehen wir vor großen gesellschaftlichen Problemen.

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird. Durch zielgerichtete Investitionen stärkt die Genossenschaft ihre Position am Markt, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Die Mieten werden regelmäßig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen überprüft und Entscheidungen über ihre Anpassung getroffen.

Weiterhin wird die Genossenschaft ihren Focus auf die Attraktivität als Wohnungsgeber legen. Die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft steht hierbei im Vordergrund. So haben sich die

Organe der Genossenschaft dazu entschieden, den Mietern der Genossenschaft weiterhin einen Kabelanschluss zur Verfügung zu stellen und die Kosten zu übernehmen. Die gesetzlichen Änderung besagt, dass die Kosten des Kabelanschlusses nicht mehr als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen und jeder Mieter künftig seinen TV-Anbieter frei wählen darf.

Im Jahr 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam entschieden, unsere Mieter auf Grund der gestiegenen Energiekosten zu unterstützen und die monatlichen Mieten befristet für das Jahr 2023 um 3% zu reduzieren. Zwischenzeitlich haben sich die Energiepreise wieder etwas stabilisiert und wir können diese Vergünstigung für das Jahr 2024 nicht weiter fortführen.

Um den Bestand bei den vielen aktuellen Anforderungen optimal bewirtschaften zu können, gehört es dazu die Mieten im Blick zu haben und - wenn notwendig - Anpassungen vorzunehmen. Daher wird die Genossenschaft die Mieten prüfen und voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 bzw. 2025 moderate Mieterhöhungen durchführen. Hier gilt es, insbesondere niedrige Mieten, die seit Jahren nicht mehr angepasst wurden, auf ein angemessenes Niveau anzuheben. Die Genossenschaft wird versuchen, die energetischen Maßnahmen weitestgehend nicht als modernisierende Mieterhöhung umzulegen.

Unter den Voraussetzungen eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes wird für das aktuelle Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von rund 219 TEUR. gerechnet. Für die Jahre 2025 und 2026 werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Auch in der Zukunft soll nachhaltig und kostendeckend in den Wohnungsbestand investiert werden. Jedoch ist hierbei auch anzumerken, dass Vorstand und Aufsichtsrat, insbesondere mit Blick auf die aktuelle wirtschaftliche Situation, mit Investitionsmaßnahmen in den Neubau vorsichtig zurückhaltend sind und bei Bedarf Anpassungen im beschlossenen Bauprogramm 2024 vornehmen werden. Die wirtschaftliche Situation und Entwicklung muss derzeit stetig im Auge behalten und bei Anpassungsbedarf gehandelt werden. Die Genossenschaft ist sich der möglichen Risiken bewusst.

Grundsätzlich kann aber die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage so fortgeführt werden wie bisher. Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft beurteilen wir weiterhin positiv.

Koblenz, 03. Juni 2024

Modernes Wohnen Koblenz eG

Vorstand



Nadine Schmitz



Detlev Pilger

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1.550,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.734.813,91		41.896.714,91
Grundstücke ohne Bauten	90.994,54		90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.377,00	40.964.185,45	183.277,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		280.000,00	280.000,00
Anlagevermögen insgesamt		41.244.186,45	42.452.536,45
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.470.448,84		1.264.853,08
Andere Vorräte	7.486,41	1.477.935,25	2.384,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.946,77		9.306,44
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84.885,05		71.716,16
Sonstige Vermögensgegenstände	155.845,89	248.677,71	79.369,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.767.634,80	2.715.645,49
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		133,55	534,18
Bilanzsumme		<u>46.738.567,76</u>	<u>46.596.345,66</u>
Nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.832,09	1.831,32

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	78.375,00		65.725,00
der verbleibenden Mitglieder	1.887.325,00	1.965.700,00	1.897.152,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 2.200,00 EUR (Vorjahr: 2.547,89 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.291.000,00		4.155.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 136.000,00 EUR (Vorjahr: 197.000,00 EUR)			
Bauerneuerungsrücklage	1.769.727,85		1.769.727,85
Andere Ergebnisrücklagen	31.112.736,84	37.173.464,69	29.973.901,25
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 28.835,59 EUR (Vorjahr: 28.638,01 EUR)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.110.000,00 EUR (Vorjahr: 1.665.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.350.703,95		1.965.176,66
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.246.000,00	104.703,95	1.862.000,00
Eigenkapital insgesamt		39.243.868,64	37.964.682,87
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		96.929,00	71.271,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.486.418,16		5.731.886,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.180,03		893.392,20
Erhaltene Anzahlungen	1.761.670,11		1.588.713,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.051,23		6.223,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.843,41		307.008,09
Sonstige Verbindlichkeiten	34.607,18	7.397.770,12	33.168,87
davon aus Steuern: 299,29 EUR (Vorjahr: 770,17 EUR)			
Bilanzsumme		46.738.567,76	46.596.345,66
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten		1.832,09	1.831,32

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.731.761,15		7.695.138,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>95.865,20</u>	7.827.626,35	75.094,06
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		205.595,76	38.851,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.199,13	1.237,46
Sonstige betriebliche Erträge		132.980,39	91.053,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.165.974,19		3.383.698,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>540,00</u>	4.166.514,19	<u>0,00</u>
Rohergebnis		4.002.887,44	4.517.676,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	707.348,83		670.035,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>184.709,27</u>	892.058,10	166.195,06
davon für Altersversorgung: 35.829,80 EUR (Vorjahr: 30.399,66 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.267.067,07	1.232.324,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.777,93	208.359,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.325,51	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		110.787,10	134.362,37
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-39,30</u>	<u>-0,33</u>
Ergebnis nach Steuern		1.492.562,05	2.106.400,30
Sonstige Steuern		<u>141.858,10</u>	<u>141.223,64</u>
Jahresüberschuss		1.350.703,95	1.965.176,66
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.246.000,00</u>	<u>1.862.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>104.703,95</u>	<u>103.176,66</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Modernes Wohnen Koblenz eG. Sie hat ihren Sitz in Koblenz und ist im Genossenschaftsregister GnR 245 beim Amtsgericht Koblenz eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG) in der jeweils aktuellen Fassung sowie den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen werden die Anschaffungskosten für den Erwerb von EDV-Programmen und Lizenzgebühren. Die entgeltlich von Dritten erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit den Anschaffungskosten unter 251,00 EUR. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet.

Modernisierungskosten werden im Umfang der Wertverbesserung bzw. Erweiterung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden die Fremdkosten angesetzt. Darüber hinaus wurde das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB, soweit erforderlich, dahingehend ausgeübt, dass zu den Fremdkosten der Modernisierung eigene Verwaltungsleistungen hinzugerechnet worden sind. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit, Geldbeschaffungskosten und Grundsteuern wurden, soweit vorhanden, den Sachkonten zugewiesen und nicht direkt unter den entsprechenden Positionen des Anlagevermögens aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Wohngebäude sind wie folgt bemessen: Altbauten, errichtet vor dem 21.06.1948, werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 70 Jahren abgeschrieben. Bei den Neubauten wird eine Nutzungsdauer von 75 Jahren zugrunde gelegt. Die separaten Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bzw. 25 Jahren linear abgeschrieben. Aktivierte Modernisierungskosten bei den Wohngebäuden werden, soweit erforderlich, entsprechend der Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes abgeschrieben. Die Zugänge an Sachanlagen werden zeitanteilig abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 25 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 EUR bis 800,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung erfasst und in voller Höhe abgeschrieben. Wirtschaftsgüter ab 800,01 EUR werden inventarisiert und nach der Afa-Tabelle abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile (100%) an der Tochtergesellschaft WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH, Koblenz, werden mit dem Nennwert von 280.000,00 EUR bewertet.

Unfertige Leistungen

Unter diesem Posten werden die am Bilanzstichtag mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten für 2023 und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.2023 bzw. 01.06.2023 bis 31.12.2023, ohne Umlageausfallwagnis, ausgewiesen. Für Wohnungsleerstände sind, soweit erforderlich, entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Vorräte

Die durch körperliche Bestandsaufnahme festgestellten Bau- und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Bestand wurde durch Anwendung des Fifo-Verfahrens (first in/first out) ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert erfasst bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertberichtigungen vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch entsprechende Abschreibungen der Einzelpositionen, soweit erforderlich, beachtet.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter andere Rechnungsabgrenzungsposten befinden sich im Voraus bezahlte Verwaltungskosten für die Folgejahre 2024 und 2025.

Treuhandvermögen

Das vermerkte Treuhandvermögen umfasst die am Bilanzstichtag auf den Namen der Genossenschaft lautenden auf Treuhandsammelkonten hinterlegten Mietkautionen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, soweit erforderlich, mit einem marktadäquaten Zinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die Art ihrer Sicherung ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen die am Bilanzstichtag auf den Namen der Genossenschaft lautenden auf Treuhandsammelkonten hinterlegten Mietkautionen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung und Aufgliederung des **Anlagevermögens** ist aus dem nachfolgenden Anlagen-
spiegel zu ersehen.

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

Posten	AK- / HK 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuch. des Geschäfts- jahres	Zuschreib. des Geschäfts- jahres	AK- / HK 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle VG						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	92.732,21	712,81	8.330,00	0,00	0,00	85.115,02
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	71.992.274,75	51.820,41	0,00	0,00	0,00	72.044.095,16
Grundstücke ohne Bauten	90.994,54	0,00	0,00	0,00	0,00	90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	581.421,77	6.183,85	3.692,24	0,00	0,00	583.913,38
Sachanlagen gesamt	72.664.691,06	58.004,26	3.692,24	0,00	0,00	72.719.003,08
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	280.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00
Finanzanlagen gesamt	280.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00
Anlagevermögen gesamt	73.037.423,27	58.717,07	12.022,24	0,00	0,00	73.084.118,10

Posten	Kumulierte Abschreib. 01.01.2023	Abschreib. des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibung 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
			Zugängen/ Zuschreib. EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
Immaterielle VG								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	91.182,21	2.261,81	0,00	8.330,00	0,00	85.114,02	1,00	1.550,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	30.095.559,84	1.213.721,41	0,00	0,00	0,00	31.309.281,25	40.734.813,91	41.896.714,91
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.994,54	90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.144,77	51.083,85	0,00	3.692,24	0,00	445.536,38	138.377,00	183.277,00
Sachanlagen gesamt	30.493.704,61	1.264.805,26	0,00	3.692,24	0,00	31.754.817,63	40.964.185,45	42.170.986,45
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00	280.000,00
Finanzanlagen gesamt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.000,00	280.000,00
Anlagevermögen gesamt	30.584.886,82	1.267.067,07	0,00	12.022,24	0,00	31.839.931,65	41.244.186,45	42.452.536,45

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind per 31.12.2023 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe 1.470.448,84 EUR enthalten. Für Leerstände wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen per 31.12.	2023		2022	
	insgesamt EUR	mehr als 1 J. EUR	insgesamt EUR	mehr als 1 J. EUR
Forderung aus Vermietung	7.946,77	0,00	9.306,44	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84.885,05	0,00	71.716,16	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	155.845,89	37.265,68	79.369,00	37.185,00
Gesamtsumme	248.677,71	37.268,68	160.391,60	37.185,00

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Sonstigen Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	TEUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	40,4
Urlaubsrückstände	30,6
Hydraulischen Abgleich	16,9
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6,0
CO ₂ -Steuer (Vermieteranteil)	3,0
Gesamt	96,9

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten per 31.12.2023	Gesamt (Vorjahr) EUR	Davon Restlaufzeit				Davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR	über 1 Jahr (Vorjahr) EUR	1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	EUR	Art der Sich.
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.486.418,16 (5.731.886,14)	409.398,80 (1.245.513,84)	4.077.019,36 (4.486.372,30)	1.315.545,17 (1.477.288,75)	2.761.474,19 (3.009.083,55)	4.486.418,16 (5.731.886,14)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	831.180,03 (893.392,20)	63.595,63 (61.883,90)	767.584,40 (831.508,30)	243.947,51 (265.133,07)	523.636,89 (566.375,23)	831.180,03 (893.392,20)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.761.670,11 (1.588.713,19)	1.761.670,11 (1.588.713,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.051,23 (6.223,30)	9.051,23 (6.223,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.843,41 (307.008,09)	256.000,62 (251.295,08)	18.842,79 (55.713,01)	18.842,79 (55.713,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	34.607,18 (33.168,87)	23.141,28 (20.880,65)	11.465,90 (12.288,22)	11.465,90 (12.288,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (Vorjahr)	7.397.770,12 (8.560.391,79)	2.522.857,67 (3.174.509,96)	4.874.912,45 (5.385.881,83)	1.589.801,37 (1.810.423,05)	3.285.111,08 (3.575.458,78)	5.317.598,19 (6.625.287,34)	

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB.

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder zu vermerkenden finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z. B. Miet-, Pacht- und Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.).

Unternehmensbeteiligungen

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100% an der WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH, Koblenz. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 280.000,00 EUR. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist nach der Handelsbilanz einen Jahresüberschuss in Höhe von 623,64 EUR aus. Das Eigenkapital wird per 31.12.2023 mit 458.456,09 EUR ausgewiesen.

Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne die Vorstandsmitglieder:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3 (4)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	1 (0)	1 (1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3 (3)	0 (0)
Reinigungspersonal	0 (0)	1 (1)
Insgesamt	7 (7)	4 (4)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Darüber hinaus wird im kaufmännischen Bereich eine Auszubildende beschäftigt.

Betriebliche Altersversorgung

Die Mitarbeiter erhalten eine zusätzliche Altersversorgung durch die Mitgliedschaft der Genossenschaft im Versorgungsverband bundes- und landesgeförderter Unternehmen e.V., Bonn. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 6,1% von Arbeitgeber- und 0,8% von Arbeitnehmerseite. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2023 insgesamt 666 TEUR. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

Mitgliederbereich

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder und die gezeichneten Anteile wie folgt geändert:

Stand 01.01.2023	1.501 Mitglieder	6.908 Anteile
Zugang	64 Mitglieder	260 Anteile
Abgang	61 Mitglieder	297 Anteile
Stand 31.12.2023	1.504 Mitglieder	6.871 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um 9.827,11 EUR verringert.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.350.703,95 EUR ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 136.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie 1.110.000,00 EUR im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird ferner vorgeschlagen, mit dem sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 104.703,95 EUR wie folgt zu verfahren:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4%	75.754,08 EUR
b) Zuweisung des Restbetrages in „Andere Ergebnissrücklagen“ gemäß § 35 der Satzung	<u>28.949,87 EUR</u>
	<u>104.703,95 EUR</u>

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

Schmitz , Nadine Dipl.-Betriebswirtin (FH) - hauptamtlich -	seit 2017	2019 - 2024
Pilger , Detlev Mitglied des Bundestages a.D. - nebenamtlich -	seit 2019	2022 - 2025

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herges , Christoph Dipl.-Bankbetriebswirt BA - Vorsitzender -	seit 1998	2022 – 2025
Pyplatz , Rainer Dipl.-Ingenieur im Ruhestand - stellvertretender Vorsitzender -	seit 2010	2022 – 2025
Feith , Florian Softwareentwickler	seit 2021	2021 – 2024
Justrie , Mira Angestellte im öffentlichen Dienst	seit 2017	2023 – 2026
Keßler , Verena Volljuristin	seit 2018	2021 – 2024
Müller , Sabine Betriebswirtin (VWA)	seit 2019	2023 – 2026

Koblenz, 03. Juni 2024

Modernes Wohnen Koblenz eG

Vorstand


Nadine Schmitz


Detlev Pilger

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes während des Geschäftsjahres 2023 regelmäßig überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er wurde durch den Vorstand in mehreren Sitzungen über die Tätigkeit, Lage und die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Durch seine Arbeitsausschüsse hat er die bedeutsamen Geschäftsvorfälle im Einzelnen geprüft.

In der Berichtszeit fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Revisionsausschuss prüfte in mehreren Sitzungen die Geschäfts-, Kassen- und Buchführung, einschließlich des Jahresabschlusses per 31.12.2023 der Genossenschaft. Hierbei ergaben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Die im Jahresabschluss per 31.12.2023 ausgewiesenen Positionen sind aus der Kontobuchführung in Verbindung mit den Inventarunterlagen, unter Beachtung der gesetzlichen Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsvorschriften, richtig entwickelt. Die Buchführung entspricht den Vorschriften der Wohnungswirtschaft und ist beweiskräftig.

Die Ertragslage der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Im Geschäftsjahr 2023 war das Unternehmen stets in der Lage den eingegangenen Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen.

Das Geschäftsjahr per 31.12.2023 schließt mit einem Bilanzgewinn von 104.703,95 EUR.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.110.000,00 EUR festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung zu folgen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten die Mitglieder um Erteilung der Entlastung für das Geschäftsjahr 2023.

Koblenz, 03. Juni 2024

Modernes Wohnen Koblenz eG
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christoph Herges

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2022

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Modernes Wohnen Koblenz eG, Koblenz, durchgeführt.

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 149 Häuser mit 1.041 Wohnungen, 19 gewerblichen Einheiten, 461 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.965. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem positiven Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung (TEUR 2.024).

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WB Wohnbau- und Betreuungsgesellschaft mbH, Koblenz, mit einem Stammkapital von TEUR 280. In 2022 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit überwiegend auf die Erbringung von Dienstleistungen (z.B. Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und Fremdwohnungen, Gartenpflege sowie Hausreinigung).

Der zuletzt aufgestellte Jahresabschluss der WB Wohnbau- und Betreuungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2022 weist bei einer Bilanzsumme von TEUR 544 einen Jahresüberschuss von TEUR 6 und ein Eigenkapital von TEUR 458 aus.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 19. Oktober 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Bispink

Ulrich Bispink
Wirtschaftsprüfer

QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Meier

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Düsseldorf

GESETZL.
PRÜFUNGS-
VERBAND