

GESCHÄFTSBERICHT 2025



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

Kennzahlenübersicht



	in	2025	2024
Bestandszahlen			
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.053	1.053
Gewerbeeinheiten inkl. eigengenutzte Einheiten	Anzahl	19	19
Garagen/Stellplätze	Anzahl	465	465
Wohn- u. Nutzfläche	m ²	82.667	82.667
bebaute Grundstücksfläche	m ²	99.052	99.052
unbebaute Grundstücksfläche	m ²	6.459	6.459
Fluktuationsquote	%	7,6	7,7
Leerstandsquote	%	0,1	0,1
Ø Wohnungsmiete monatlich	EUR/m ²	7,14	6,74
Mitglieder	Anzahl	1.549	1.535
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	TEUR	1.924	1.917
Jahresabschlusskennzahlen			
Bilanzsumme	TEUR	50.009	48.107
Bilanzgewinn	TEUR	107,3	105,9
Anlagevermögen	TEUR	41.642	41.854
Eigenkapitalquote	%	86,11	85,08
Fremdkapitalquote	%	13,89	14,92
Rücklagen	TEUR	41.109	38.982
Jahresüberschuss	TEUR	2.203	1.886
Umsatzerlöse	TEUR	8.789	8.373
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	EUR/m ²	44,61	34,20
Ausschüttung	EUR	76.666	75.449
Cashflow	TEUR	3.381	3.191
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,6	4,1
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	4,6
Personalstand			
Vorstand	Anzahl	2	2
Mitarbeiter	Anzahl	12	12
Auszubildende	Anzahl	1	1

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 2025 wurde als Präsenzveranstaltung durchgeführt und fand am 25.06.2025 im Gemeinschaftsraum des Mehrgenerationenwohnhauses von Modernes Wohnen Koblenz eG, Gutenbergstraße 14a, 56073 Koblenz statt.

66 stimmberechtigte Mitglieder waren anwesend. Es lagen 11 Bevollmächtigungen vor. Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024 wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Bei der ordentlichen Mitgliederversammlung schied das Aufsichtsratsmitglied Herr Christoph Herges turnusmäßig aus und satzungsgemäß ist Herr Rainer Pyplatz zum 31.12.2024 ausgeschieden. Es erfolgte die Wiederwahl des Aufsichtsratsmitgliedes Christoph Herges und die Erstwahl von Carina Bieger in den Aufsichtsrat. Frau Mira Justrie legte ihr Amt im Juni 2025 kurzfristig nieder.

Vorstand

Zum 31. Dezember 2025 setzte sich der Vorstand aus dem hauptamtlichen Vorstand Nadine Schmitz und dem nebenamtlichen Vorstand Detlev Pilger zusammen. Herrn Pilgers Amtszeit endet satzungsgemäß zum 31.12.2025. Zum 01.01.2026 tritt Benedikt Pistono die Nachfolge von Herrn Pilger an.

Gesetzliche Prüfung

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

Die letzte Prüfung fand im Oktober 2025 statt und beinhaltete die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024. Wesentliche Beanstandungen haben sich keine ergeben.

Tochterunternehmen - WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH

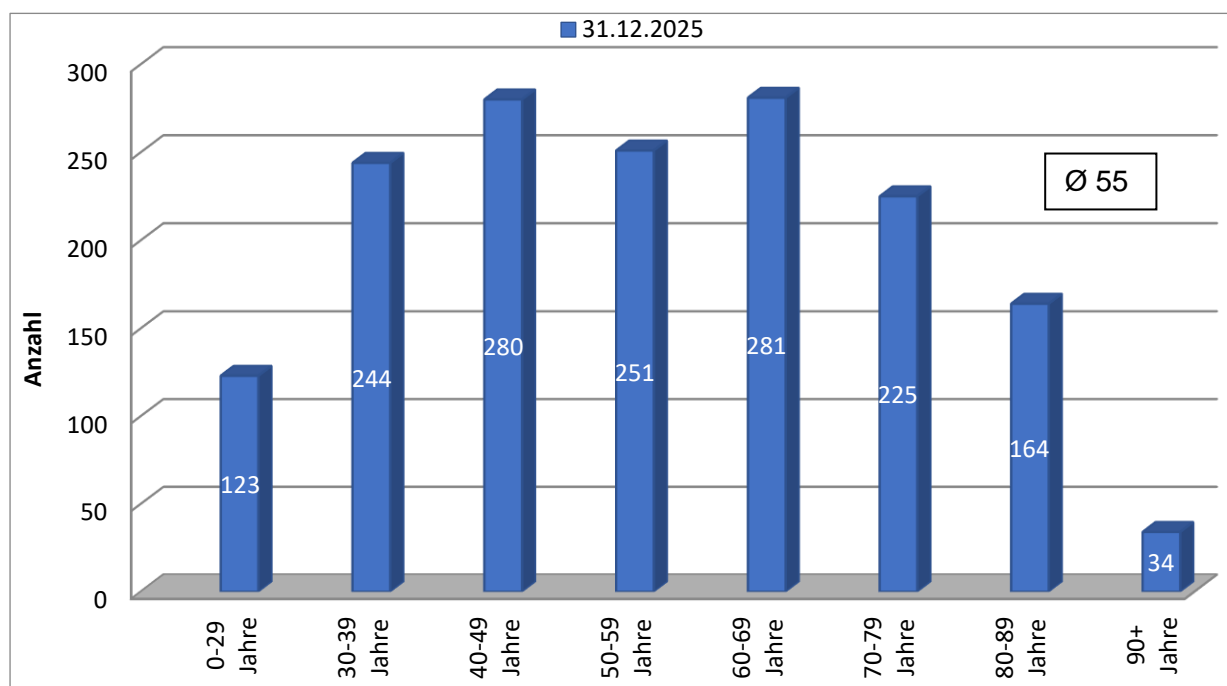
Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH, Koblenz. Die für die Genossenschaft steuerpflichtigen Geschäfte werden von der Tochtergesellschaft zur Sicherung des Status als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft ausgeführt. Zurzeit verwaltet diese Wohnungseigentümergeinschaften, Fremdwohnungen und erbringt Serviceleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft in den Bereichen Gartenpflege und Hausreinigung. Die Tochtergesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 0,8 TEUR (Vorjahr: 5,1 TEUR) bei einer Bilanzsumme von 566 TEUR erwirtschaftet. Das Eigenkapital per 31. Dezember 2025 beläuft sich auf 464 TEUR.

Daten und Fakten 2025 unserer Genossenschaft

Entwicklung des Mitgliederbestandes

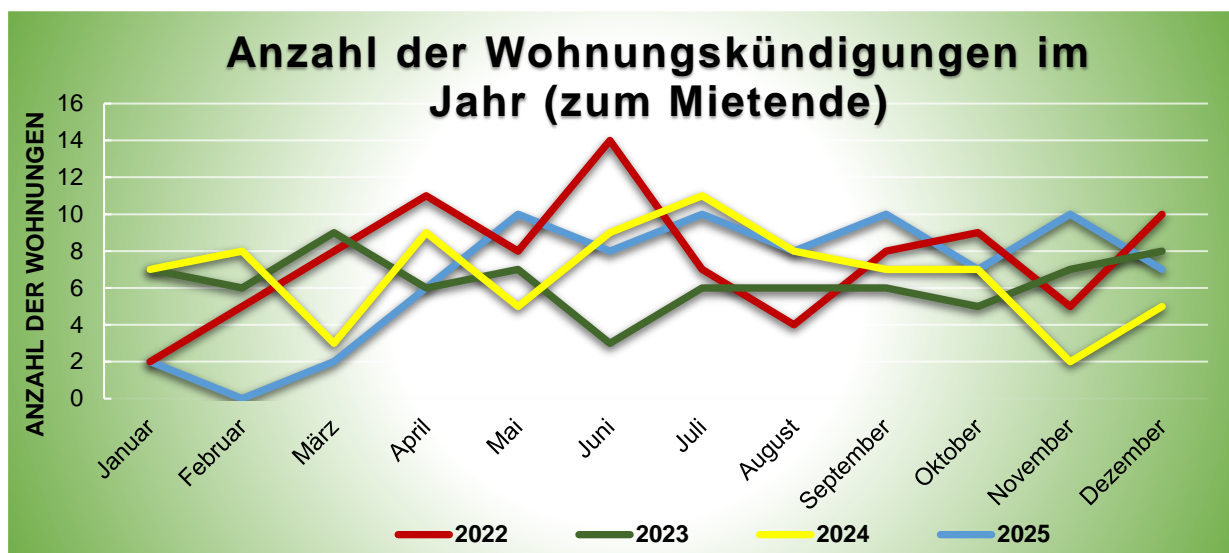
	2025		2024	
	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1. des Jahres	1.535	6.972	1.504	6.871
Zugang	67	272	77	312
Kündigungen	34	143	28	113
Abgang durch Übertragung	0	0	2	8
Tod (incl. Tod früherer Jahre)	19	91	15	86
Ausschluss	0	0	1	4
Abgang	53	234	46	211
Stand 31.12. des Jahres	1.549	7.010	1.535	6.972

Altersstruktur Mitglieder



Vermietung

	2025	2024	2023	2022	2021
Mieterwechsel (ohne Gewerbe)	80	81	76	91	74
Fluktuationsquote	7,6 %	7,7 %	7,3 %	8,7 %	7,3 %
Wohnungsl Leerstand am 31.12.	1	1	4	1	2
Leerstandsquote	0,1 %	0,1 %	0,4 %	0,1 %	0,2 %
Erlösschmälerungen	0,25 %	0,26 %	0,31 %	0,35 %	0,28 %



Umsatzerlöse und Erträge (Herkunft und Verwendung)

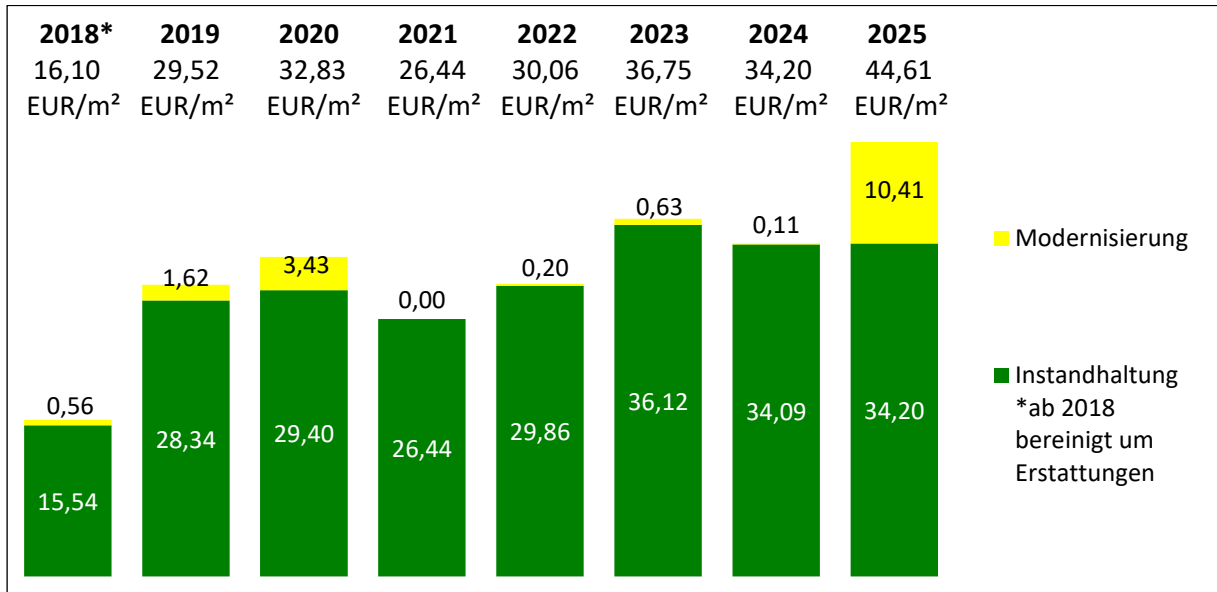
Herkunft der Umsatzerlöse und Erträge	2025 EUR	2024 EUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	8.692.676,62	8.268.338,20
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	96.769,37	104.577,87
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	92.593,23	-7.048,94
Andere aktivierte Eigenleistungen	20.097,81	902,11
Sonstige betriebliche Erträge	143.651,99	183.562,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	90.445,69	42.039,66
Summe	9.136.234,71	8.592.371,57

Verwendung Umsatzerlöse und Erträge	2025 EUR	2024 EUR
Betriebskosten	1.577.856,58	1.409.937,20
Instandhaltung	2.431.455,35	2.460.887,55
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	74.825,25	62.915,91
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	676,26	648,00
Abschreibungen	1.197.615,23	1.306.306,39
Personalkosten	1.085.562,90	969.509,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	89.187,22	96.094,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	305.791,13	248.049,77
Steuern	169.997,84	152.114,07
Einstellung Rücklagen	2.096.000,00	1.780.000,00
Bilanzgewinn	107.266,95	105.909,37
Summe	9.136.234,71	8.592.371,57

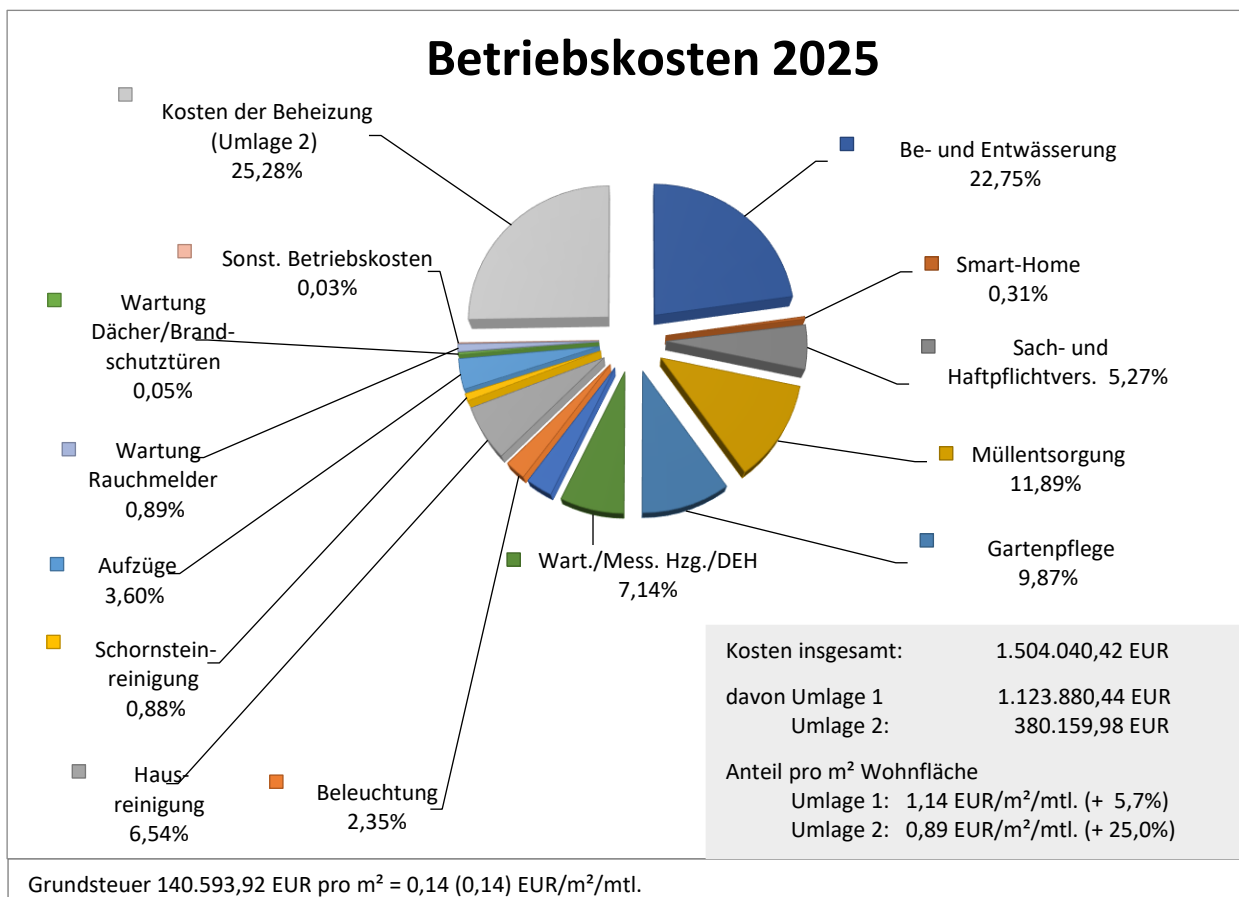
Die Kapitalentwicklung von 2016 - 2025 zeigt folgendes Bild:

	2025	2024	2022	2020	2018	2016
Eigenkapital	86,37	85,08	81,18	77,48	72,11	67,38
Fremdkapital	13,63	14,92	18,82	22,52	27,89	32,62
Gesamt	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Reinvestition in den Wohn- und Gebäudebestand von 2018 - 2025 pro m² Wohnfläche für Instandhaltung und Modernisierung:



Betriebskosten



Gesetzlicher Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025

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 Vermietungs-genossenschaft 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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit steigern. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Diese würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht zu senken, sondern sie weiter zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft waren auch im Geschäftsjahr 2025 von einem anspruchsvollen wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld geprägt. Neben der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum beeinflussten insbesondere gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, energie- und klimapolitische Vorgaben sowie sich verändernde Förderbedingungen die Entwicklung der Branche.

Die Bundesregierung hielt auch im Jahr 2025 an ihrem Ziel fest, den Wohnungsbau zu stärken und zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichwohl blieb die Neubautätigkeit aufgrund der weiterhin erhöhten Baupreise, konstanten Zinsen und unsicherer Förderbedingungen vielerorts hinter den politischen Zielsetzungen zurück. Insbesondere die Kosten-

entwicklung bei Baumaterialien, Energie und Bauleistungen sowie der nicht weitgreifenden Reduzierung der baurechtlichen Vorgaben belastete Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen. Auch die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben blieb durch das im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegene Zinsniveau anspruchsvoll.

Parallel dazu standen die Themen Klimaschutz und energetische Transformation weiterhin im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Diskussion. Mit Blick auf die nationalen und europäischen Klimaziele wurden zusätzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sowie an die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung formuliert. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies langfristig einen erheblichen Investitionsbedarf, insbesondere im Bestand. Förderprogramme von Bund und Ländern leisten hierbei einen wichtigen Beitrag, waren jedoch teilweise durch kurzfristige Anpassungen und begrenzte Mittel geprägt, was die Planbarkeit für Wohnungsunternehmen erschwerte.

Darüber hinaus standen Fragen der sozialen Wohnraumversorgung weiterhin im Fokus der wohnungspolitischen Diskussion. In vielen Regionen Deutschlands besteht unverändert eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Steigende Lebenshaltungskosten und eine zunehmende Anzahl von Haushalten mit Unterstützungsbedarf erhöhen den Druck auf die Wohnungsmärkte. Vor diesem Hintergrund kommt insbesondere Wohnungsgenossenschaften eine wichtige stabilisierende Rolle zu, da sie ihren Mitgliedern langfristig sichere und vergleichsweise preisgünstige Wohnverhältnisse bieten.

Für kleine und mittlere Wohnungsgenossenschaften ergibt sich daraus ein Spannungsfeld. Einerseits die steigenden Anforderungen an Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Klimaschutz sowie der Verpflichtung zur wirtschaftlichen Stabilität und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für ihre Mitglieder andererseits. Vor diesem Hintergrund bleiben verlässliche politische Rahmenbedingungen, langfristig planbare Förderinstrumente sowie wirtschaftlich tragfähige Anforderungen an energetische Maßnahmen von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaften.

All die vorgenannten Punkte lassen keine Erholung der wirtschaftlichen Situation erahnen. Hier bleibt abzuwarten, ob die neue Regierung sich den Herausforderungen stellt und sich der Wohnungsmarkt langfristig entspannen wird.

Der regionale Wohnungsmarkt in Koblenz und dem näheren Umland war auch im Geschäftsjahr 2025 von einer stabilen bis steigenden Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Koblenz nimmt als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz eine wichtige Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Bundeswehrstandort wahr und weist weiterhin eine hohe Wohnattraktivität auf. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Wohnraum sowohl aus dem Stadtgebiet selbst als auch aus dem umliegenden Einzugsbereich stabil.

Am 31.12.2025 waren insgesamt 114.717 Einwohner mit alleinigem oder Hauptwohnsitz in Koblenz registriert. Im Vergleich zum 31.12.2024 sank die Einwohnerzahl um 313 Einwohner.

Insbesondere im Segment der bezahlbaren Mietwohnungen besteht weiterhin eine erhöhte Nachfrage. Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen sowie Ein- und Zweipersonenhaushalte prägen zunehmend die Nachfragestruktur. Gleichzeitig führt die demografische Entwicklung zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren, barrierearmen Wohnungen. Auch altersgerechtes Wohnen gewinnt vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung weiter an Bedeutung.

Das Angebot an neu geschaffenem Wohnraum konnte die bestehende Nachfrage auch im Jahr 2025 nur im Mindestmaß decken. Die Neubautätigkeit blieb aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau weiterhin gedämpft. Entsprechend kann in Koblenz weiterhin von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden.

Die Entwicklung der Mietpreise weist im regionalen Markt weiterhin eine leicht steigende Tendenz auf, besonders im Bereich der Neuvermietungen. Bestandsmieten entwickeln sich demgegenüber in der Regel moderater. Wir als Wohnungsbaugenossenschaften leisten in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, indem wir unseren Mitgliedern langfristig sichere und vergleichsweise preisgünstige Wohnverhältnisse bieten.

Insgesamt ist für den Wohnungsmarkt in Koblenz weiterhin von einer nachhaltigen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen. Für uns als Genossenschaften bleibt es daher eine zentrale Aufgabe, unseren Wohnungsbestand kontinuierlich zu erhalten, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und zugleich wirtschaftlich tragfähige sowie sozial verantwortbare Wohnangebote bereitzustellen.

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 ein adäquates Umfeld mit Spielplätzen und geschützten Außenbereichen angeboten.

Die Genossenschaft möchte die Verweildauer von älteren Mitgliedern in der Wohnung durch den Anbau von Aufzügen und soweit 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 unsere Gästewohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die den Mitgliedern zur Verfügung stehen.

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

2.2 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Unser Bestand an verbleibenden Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr um 14 Mitglieder erhöht. Zum Jahresende 2025 gehörten 1.549 verbleibende Mitglieder mit 7.010 Anteilen der Genossenschaft an. Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder im Vergleich zum Vorjahr um 7.750,00 EUR erhöht. Eine zusätzliche Haftsumme besteht laut Satzung nicht. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile beliefen sich zum Jahresende auf 490,00 EUR.

2.3 Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2025 über 99.052 m² bebaute Grundstücke sowie über 6.459 m² unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens. Die bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche beträgt 82.667 m².

Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

150	Häuser
1.053	Wohnungen
4	gewerbliche Einheiten
15	eigengenutzte gewerbliche Einheiten (inkl. Werkstatt)
197	Garagen
197	Kfz.-Tiefgaragenstellplätze
71	Kfz.-Stellplätze
45	Einzelmansarden

Im Berichtszeitraum hat die Genossenschaft eine Gewerbeeinheit in der Schaefferstraße wegen der energetischen Sanierung der Beatusstraße 56a/b gekündigt. Diese Einheit soll zukünftig als Technikraum zur Verfügung stehen und wird derzeit als eigengenutzte Einheit (Baubüro/Werkstatt) genutzt. In der Brahmsstraße 12 wurde eine Mansarde in die Wohnung, Dachgeschoss, rechts integriert.

2.4 Vermietung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betragen im Geschäftsjahr 8.692.676,62 EUR (Vorjahr: 8.268.338,20 EUR) und stiegen somit um 424.338,42 EUR. Die durchschnittliche Miete lag bei 7,14 EUR/mtl. pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,74 EUR/mtl.).

Die wesentlichen Erhöhungen der Sollmieten in 2025 resultieren aus den durchgeführten Mieterhöhungen über den Bestand zum 01.02.2025 sowie der allgemeinen Mietanpassungen bei Neuvermietung.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen aufgrund von Modernisierungen und kurzfristigem Leerstand beliefen sich im Geschäftsjahr auf 21.522,97 EUR und reduzierten sich um 339,16 EUR. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betragen die Erlösschmälerungen 0,25 % (Vorjahr: 0,26 %) im Geschäftsjahr. Die Mietrückstände lagen in 2025 bei 0,04 % (Vorjahr: 0,05 %) der Brutto-Sollmieten.

Zum 31.12.2025 belief sich die Anzahl nicht vermieteter Wohnungen auf 1 (Vorjahr: 1). Die Leerstandsquote betrug somit zum Jahresende 0,1 % (Vorjahr: 0,1 %) des Wohnungsbestandes.

In der am 31.12.2025 leerstehenden Wohnung wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 80 Wohnungswechsel (Vorjahr: 81) bearbeitet. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,6 % (Vorjahr: 7,7 %).

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 21 (Vorjahr: 27) Wohnungen modernisiert, wovon 1 Wohnung über den Jahreswechsel modernisiert wurde. Die Fremdkosten für diese Maßnahmen beliefen sich auf 1.082.358,75 EUR (Vorjahr: 1.004.918,48 EUR). Die durchschnittlichen Kosten für die komplette Modernisierung einer Wohnung betragen im Geschäftsjahr rd. 54.856,14 EUR (Vorjahr: 46.137,37 EUR). Die Kosten einer kompletten Modernisierung pro m² Wohnfläche betragen 655,46 EUR (Vorjahr: 819,33 EUR). Diese Kosten wurden als begleitende Instandhaltungskosten betrachtet und unter den Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit erfasst. Im Anlagevermögen ist aus der Modernisierung im Geschäftsjahr 2025 ein Betrag von 20.097,81 EUR (Vorjahr: 902,11 EUR) für Eigenleistungen enthalten. Hier handelt es sich um der Generalsanierung der Gebäudehülle und der Balkone in der Beatusstraße 56a/56b.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2025 insgesamt 2.827.370,30 EUR (Vorjahr: 2.818.327,46 EUR) an Kosten verbucht, davon entfielen auf reine Fremdkosten 2.431.455,35 EUR (Vorjahr: 2.460.887,55 EUR). Pro m² Wohn-/Nutzfläche wurden für die Instandhaltung 34,20 EUR/m² (Vorjahr: 34,09 EUR/m²) ausgegeben.

Der überwiegende Teil dieser Kosten resultierte aus Wohnungsmodernisierungen, dem Austausch von Fenstern und Türen, der Zentralisierung und Optimierung der Heizungsanlagen Waisenhausstraße 4 und Gutenbergstraße 55 sowie der laufenden Bauunterhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes.

Der Wirtschaftsplan 2026 sieht Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von rd. 4,4 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus der Generalsanierung der Gebäudehülle, Austausch von Fenstern und Türen, der Zentralisierung und Optimierung von Heizungsanlagen in Gebäuden in Koblenz-Lützel, der Erneuerung der Dacheindeckung vom Weberplatz 1 sowie aus Wohnungsmodernisierungen und der laufenden Bauunterhaltung. Die Maßnahmen werden aus Eigenmitteln finanziert.

2.6 Neubau

Derzeit sind keine Neubauprojekte in der Planung.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 2.203 TEUR (Vorjahr: 1.886 TEUR). Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses um 317 TEUR gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (+ 424 TEUR) sowie die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen (+ 100 TEUR) zurückzuführen. Demgegenüber stehen die Erhöhung der Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit (+ 150 TEUR) und der Personalaufwendungen (+ 116 TEUR). Die Abschreibungen verringerten sich dagegen um 109 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen u.a. aufgrund von einmaligen Kosten für die IT-Softwareumstellung um 58 TEUR.

Im Bereich der **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** konnten insbesondere die Erträge aus Sollmieten (nach Erlösschmälerungen) durch die im Berichtszeitraum durchgeführten Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung weiter auf 7.065 TEUR (Vorjahr: 6.674 TEUR) gesteigert werden.

Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit haben sich die **Instandhaltungskosten** um 30 TEUR auf 2.431 TEUR (Vorjahr: 2.461 TEUR) verringert.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** verringerten sich im Geschäftsjahr um 108 TEUR auf 1.198 TEUR (Vorjahr: 1.306 TEUR). Grund hierfür war das Auslaufen der Abschreibung auf Wohngebäude nach Nutzungsende.

Bedingt durch die fortschreitende Tilgung von Darlehen lagen die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** unter denen des Vorjahres.

Der Anstieg des **Personalaufwandes** von 970 TEUR auf 1.086 TEUR ist insbesondere durch allgemeine tarifliche Erhöhungen sowie die Zahlung einer betrieblichen Krankenversicherung verursacht.

Für das Geschäftsjahr 2025 war laut Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss in Höhe von 200 TEUR prognostiziert. Das nun realisierte Jahresergebnis 2025 fiel somit um 2.003 TEUR höher aus als zunächst geplant. Diese positive Entwicklung resultierte überwiegend aus geringeren Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 2.431 TEUR (Plan: 4.082 TEUR).

Die Ertragslage ist gesichert. Aufgrund der Planung für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von 853 TEUR. In diesem Überschuss sind die gestiegenen Plankosten im Bauprogramm berücksichtigt. Auch für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 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 2025 und 2024 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	%	EUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.105,00	0,01	1,00	0,00
Sachanlagen	41.357.879,69	82,70	41.574.442,45	86,42
Finanzanlagen	280.000,00	0,56	280.000,00	0,58
Umlaufvermögen	8.367.127,84	16,73	6.252.572,30	13,00
Gesamtvermögen	50.009.112,53	100,00	48.107.015,75	100,00

Die Kapitalstruktur zu den Bilanzstichtagen gliedert sich wie folgt:

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	EUR	%	EUR	%
Eigenkapital*	43.063.875,88	86,11	40.929.524,93	85,08
Fremdkapital	6.945.236,65	13,89	7.177.490,82	14,92
Gesamtkapital	50.009.112,53	100,00	48.107.015,75	100,00

*ohne kurzfristige Geschäftsguthaben und ohne vorgesehene Dividende

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um 1.902 TEUR auf 50.009 TEUR erhöht. Auf der Aktivseite reduzierte sich das Anlagevermögen bei Investitionen von 985 TEUR überwiegend auf Grund der planmäßigen Abschreibungen (1.197 TEUR) um 212 TEUR. Dagegen erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 93 EUR auf 1.556 TEUR und die flüssigen Mittel um 2.033 TEUR auf 6.608 TEUR. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital überwiegend durch das erwirtschaftete Jahresergebnis von 2.203 TEUR um insgesamt 2.145 TEUR. Die Rückstellungen stiegen um 32 TEUR auf 111 TEUR und die langfristigen Finanzierungsmittel verminderten sich u.a. durch planmäßige Tilgungen (480 TEUR) per Saldo von 4.885 TEUR auf 4.364 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um 227 TEUR gestiegen.

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 2025 bestand eine Überdeckung bzw. eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von rund 5.757 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 2026 und 2027.

3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024	2023	2022	2021
Anlagenintensität in %	83,3	87,0	88,2	91,1	92,9
Sachanlagenabnutzungsgrad in %	45,2	44,3	43,7	42,0	41,3
Eigenkapitalquote in %	86,1	85,1	83,6	81,2	79,4
Cashflow in TEUR	3.381	3.191	2.615	3.198	3.214
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,6	4,1	3,1	4,5	4,9
Eigenkapitalrentabilität in %	5,2	4,6	3,4	5,2	5,7
Durchschnittliche Miete in EUR/m ² /mtl.	7,14	6,74	6,64	6,53	6,41
Instandhaltungskosten in EUR/m ²	34,20	34,09	36,12	29,86	26,44
Leerstandsquote in %	0,1	0,1	0,4	0,1	0,2
Fluktuationsquote in %	7,6	7,7	7,3	8,7	7,3

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
- Erstellung eines Klimapfadplans

Die kontinuierliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat gewährleistet den Informationsfluss und somit einen Informationsgrad des Kontrollorganes. Regelmäßig 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.

Im Berichtszeitraum wurde eine neue Regierung gewählt. In diesem Zusammenhang wurde auch ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in 2026 beschlossen. Hieraus ergeben sich für die Wohnungswirtschaft sowohl Chancen als auch Risiken. Unserer Verantwortung als Wohnungsbaugenossenschaft energetische Maßnahmen im Bestand umzusetzen, werden wir hierdurch nicht entbunden. Durch Investitionen in energieeffiziente Anlagen, erneuerbare Energien oder optimierte Prozesse können langfristig Betriebskosten gesenkt und zugleich Wettbewerbsvorteile erzielt werden.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Demgegenüber bestehen Risiken insbesondere durch steigende Investitions- und Umsetzungskosten, die sich aus der Anpassung bestehender Gebäude, Anlagen oder Produktionsprozesse ergeben können. Zudem können regulatorische Änderungen und noch nicht abschließend konkretisierte Detailvorgaben zu Planungsunsicherheiten führen. Auch steigende Energiepreise sowie höhere Belastungen durch die CO₂-Bepreisung können sich negativ auf die Kostenstruktur auswirken. Verzögerungen bei Lieferketten, Fachkräftemangel oder technische Umsetzungsprobleme stellen zusätzliche Herausforderungen dar.

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 jedoch als gering bewertet werden.

Die Baukosten sind im Jahr 2025 gegenüber 2019 um rund 50% gestiegen. Haupttreiber sind Material- und Personalkosten, gestiegene Zinsen sowie regulatorische Anforderungen. Dieser Anstieg wirkt sich direkt auf die Kalkulationen bzw. der Investitionsentscheidungen von Neubauprojekten aus: Baupreise pro Quadratmeter, Erschließungskosten und Finanzierungskosten belasten die Gesamtkosten. In der Folge konzentrieren wir uns verstärkt auf Maßnahmen im Bestand, und weiten diese weiter aus, insbesondere auf Instandhaltung, Modernisierung sowie die energetische Weiterentwicklung unserer Bestandsgebäude und setzen derzeit nicht unseren Schwerpunkt auf den Neubaubereich. Dies wird sich auch in unserem Bauprogramm widerspiegeln und auch Einfluss auf die Liquidität der Genossenschaft haben.

Für uns als Genossenschaft ist es wichtig, weiterhin in die energetische Sanierung unserer Gebäude zu investieren, um langfristig wettbewerbsfähig am Wohnungsmarkt zu bleiben. Modernisierte Wohnungen sind für Mieter attraktiver, da sie einen höheren Wohnkomfort bieten und gleichzeitig niedrigere Nebenkosten verursachen. Besonders steigende Energiepreise machen energieeffiziente Gebäude immer wichtiger. Zudem führt eine energetische Sanierung dazu, dass die CO₂-Abgabe für die Mieter deutlich geringer ausfällt als bei unsanierten Gebäuden. Dadurch werden die Wohnungen finanziell interessanter und stärken die Position der Genossenschaft im Wettbewerb.

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.

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

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.

Wir werden auch die wirtschaftspolitischen und gesetzlichen Entwicklungen aufmerksam verfolgen und fortlaufend die möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bewertet, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Risikobegrenzung und Nutzung entstehender Chancen einzuleiten.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat bereits in der Vergangenheit den Wohnungsbestand sehr umfangreich 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 potenzielle Einsparmöglichkeiten aufgedeckt werden und somit besteht die Chance den Bestand optimal energetisch weiterzuentwickeln. Durch Investitionen in energieeffiziente Anlagen, erneuerbare Energien oder optimierte Prozesse können langfristig Betriebskosten gesenkt und zugleich Wettbewerbsvorteile erzielt werden. Für die Finanzierung der energetischen Sanierungen werden auch Fördermittel beantragt und abgerechnet.

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.

Die aktuelle und künftige Ertragssituation lässt Spielraum für energetische Sanierungen, Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse. 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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland und insbesondere am Standort Koblenz bleiben auch in den kommenden Jahren herausfordernd. Der Wohnungsmarkt befindet sich weiterhin in einer strukturellen Angebotskrise. Die Fertigstellungszahlen bleiben deutlich hinter dem Bedarf zurück und werden Prognosen zufolge bis mindestens 2026 weiter sinken. Parallel dazu wirken hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen dämpfend auf die Neubautätigkeit.

Aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen

Langfristig wird der Erfolg der Genossenschaft maßgeblich davon abhängen, inwieweit es gelingt, die Balance zwischen sozial verträglichen Mieten, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und klimapolitischen Anforderungen zu sichern.

Die Baukosten verharren nach den starken Anstiegen der vergangenen Jahre auf einem hohen Niveau. Zwar hat sich die Dynamik zuletzt abgeschwächt, jedoch ist mittelfristig weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen. Ursächlich hierfür sind neben allgemeinen Preissteigerungen insbesondere höhere Anforderungen an Bauqualität, Energieeffizienz sowie an technische Standards. Für die Genossenschaft führt dies dazu, dass Neubauprojekte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zunehmend kritisch zu bewerten sind und vielfach nicht mehr kostendeckend realisiert werden können.

Für uns als Genossenschaft bedeutet dies eine Verschiebung der strategischen Ausrichtung: Weg vom Neubau, hin zur Bestandssicherung, -aufstockung und -modernisierung.

Sanierungs- und Klimaschutzmaßnahmen

Ein wesentlicher Einflussfaktor auf die zukünftige Entwicklung ist zudem die fortschreitende Umsetzung klimapolitischer Vorgaben. Die Anforderungen an die energetische Sanierung des Gebäudebestands werden, bedingt durch bestehende europäische Klimaziele, weiter steigen und erfordern erhebliche Investitionen in Dämmmaßnahmen, Austausch von Fenstern, Heiztechnik und erneuerbare Energien. Diese Maßnahmen sind langfristig unvermeidbar, führen jedoch kurzfristig zu einer erheblichen Belastung der Finanz- und Ertragslage.

In 2025 haben wir einen Teil unseres Klimapfades umgesetzt und verschiedenste energetische Maßnahmen durchgeführt. Für diese Maßnahmen haben wir Fördermittel beantragt und erhalten. Wir beobachten die wirtschaftliche Entwicklung kontinuierlich, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.

Politische und regulatorische Rahmenbedingungen

Darüber hinaus bestehen weiterhin Unsicherheiten im Hinblick auf Lieferketten sowie politische Rahmenbedingungen. Geopolitische Entwicklungen, volatile Energiepreise und mögliche Engpässe bei Baumaterialien können zu Verzögerungen und Kostensteigerungen bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Gleichzeitig erschweren häufige Änderungen in der Förderpolitik sowie steigende regulatorische Anforderungen eine verlässliche Investitionsplanung. Dies führt insgesamt zu einer erhöhten Vorsicht bei der Umsetzung neuer Projekte.

Marktentwicklung und Mietpolitik

Es besteht weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach unseren Wohnungen. Eine rückläufige Neubautätigkeit bei gleichzeitig stabil hoher Nachfrage nach Wohnraum führt zu anhaltendem Druck auf die Mietentwicklung und erhöht zugleich die Bedeutung der Bestandsbewirtschaftung.

Vor diesem Hintergrund ist für die kommenden Jahre von einer moderaten, jedoch kontinuierlichen Steigerung der Mieten auszugehen. Insbesondere bei Neuvermietungen wird sich der Nachfrageüberhang stärker bemerkbar machen, während im Bestand aufgrund regulatorischer Vorgaben und genossenschaftlicher Zielsetzungen eine sozialverträgliche Mietgestaltung weiterhin im Vordergrund steht. Gleichzeitig wird die Entwicklung der Mieten zunehmend vom energetischen Zustand der Gebäude beeinflusst, da modernisierte und energieeffiziente Wohnungen am Markt deutlich höhere Nachfrage und Zahlungsbereitschaft erfahren.

Ausblick für 2026 und die kommenden Jahre

Für das Jahr 2026 erwarten wir einen Jahresüberschuss von etwa 853 TEUR. Auch für 2027 und 2028 sind positive Ergebnisse geplant. Die Genossenschaft wird weiterhin den strategischen Fokus verstärkt auf die Entwicklung und Sicherung des eigenen Bestands zu legen. Energetische Modernisierungen, die langfristige Werterhaltung der Immobilien sowie eine stabile Finanzierungsstruktur gewinnen zunehmend an Bedeutung, während der Neubau gegenüber früheren Jahren an Priorität verliert. Gleichzeitig bietet die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eine stabile Grundlage für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft.

Insgesamt ist für die kommenden Jahre von einer stabilen, jedoch angespannten wirtschaftlichen Lage auszugehen. Die Geschäftsentwicklung wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit es gelingt, die steigenden Kosten, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, mit einer sozialverträglichen Mietentwicklung in Einklang zu bringen und gleichzeitig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft langfristig zu sichern.

Unser Ziel bleibt es, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, energetisch zu modernisieren und gleichzeitig die Klimaziele zu verfolgen.

Koblenz, 02. Juni 2026

Modernes Wohnen Koblenz eG

Vorstand


Nadine Schmitz


Benedikt Pistono

Jahresabschluss zum 31.12.2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.105,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.051.190,15		41.338.883,91
Grundstücke ohne Bauten	90.994,54		90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.695,00	41.357.879,69	144.564,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		280.000,00	280.000,00
Anlagevermögen insgesamt		41.641.984,69	41.854.443,45
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.555.993,13		1.463.399,90
Andere Vorräte	7.914,06	1.563.907,19	6.147,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.350,46		4.675,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.737,76		91.740,15
Sonstige Vermögensgegenstände	100.402,03	195.490,25	111.419,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.607.730,40	4.575.190,43
Bilanzsumme		<u>50.009.112,53</u>	<u>48.107.015,75</u>
Nachrichtlich: Treuhandvermögen		1.208,08	6.624,25

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.350,00		54.725,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.924.400,00</u>	1.988.750,00	1.916.650,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 490,00 EUR (Vorjahr: 155,00 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.701.000,00		4.480.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 221.000,00 EUR (Vorjahr: 189.000,00 EUR)			
Bauerneuerungsrücklage	1.769.727,85		1.769.727,85
Andere Ergebnisrücklagen	<u>34.638.147,08</u>	41.108.874,93	32.732.686,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 30.460,37 EUR (Vorjahr: 28.949,87 EUR)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.875.000,00 EUR (Vorjahr: 1.591.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.203.266,95		1.885.909,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.096.000,00</u>	107.266,95	<u>1.780.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		43.204.891,88	41.059.698,93
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	18.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>93.186,00</u>	111.186,00	79.159,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.662.565,74		4.114.467,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	701.545,86		770.957,95
Erhaltene Anzahlungen	1.835.528,00		1.811.703,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.918,43		16.759,12
b) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	430.015,84		203.295,54
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.460,78</u>	6.693.034,65	50.973,64
davon aus Steuern: 12.820,69 EUR (Vorjahr: 1.301,70 EUR)			
Bilanzsumme		<u><u>50.009.112,53</u></u>	<u><u>48.107.015,75</u></u>
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten		1.280,08	6.624,25

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01. bis 31.12.2025**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.692.676,62		8.268.338,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>96.769,37</u>	8.789.445,99	104.577,87
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		92.593,23	-7.048,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.097,81	902,11
Sonstige betriebliche Erträge		143.651,99	183.562,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.084.137,18		3.933.740,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>676,26</u>	4.084.813,44	<u>648,00</u>
Rohergebnis		4.960.975,58	4.615.943,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	845.580,73		767.339,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>239.982,17</u>	1.085.562,90	202.169,32
davon für Altersversorgung: 48.130,34 EUR (Vorjahr: 38.123,82 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.197.615,23	1.306.306,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.791,13	248.049,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		90.445,69	42.039,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		89.187,22	96.094,13
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>28.717,99</u>	<u>-0,87</u>
Ergebnis nach Steuern		2.344.546,80	2.038.024,31
Sonstige Steuern		<u>141.279,85</u>	<u>152.114,94</u>
Jahresüberschuss		2.203.266,95	1.885.909,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>2.096.000,00</u>	<u>1.780.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>107.266,95</u>	<u>105.909,37</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

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 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 linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit den Anschaffungskosten unter 250,01 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. Für EDV-Ausstattung wird die Abschreibungsvorgabe von einem Jahr genutzt, die seit 2021 gilt.

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 2025 und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.2025 bzw. 01.06.2025 bis 31.12.2025, 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.

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 2025

Posten	AK- / HK	Zugänge des	Abgänge des	Umbuch. des	Zuschreib.	AK- / HK
	01.01.2025	Geschäfts-	Geschäfts-	Geschäfts-	des Geschäfts-	31.12.2025
	EUR	jahres	jahres	jahres	jahres	EUR
Immaterielle VG						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	84.402,21	4.466,61	84.402,21	0,00	0,00	4.466,61
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	73.904.668,13	860.331,83	0,00	0,00	0,00	74.764.999,96
Grundstücke ohne Bauten	90.994,54	0,00	0,00	0,00	0,00	90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.417,48	120.359,03	83.988,91	0,00	0,00	644.787,60
Sachanlagen gesamt	74.604.080,15	980.690,86	83.988,91	0,00	0,00	75.500.782,10
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	74.968.482,36	985.157,47	168.391,12	0,00	0,00	75.785.248,71

Posten	Kumulierte Abschreib. 01.01.2025	Abschreib. des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibung 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
			Zugängen/ Zuschreib.	Abgängen	Umbuchungen +/-			
			EUR	EUR	EUR			
Immaterielle VG								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	84.401,21	361,61	0,00	84.401,21	0,00	361,61	4.105,00	1,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	32.565.784,22	1.148.025,59	0,00	0,00	0,00	33.713.809,81	41.051.190,15	41.338.883,91
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.994,54	90.994,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	463.853,48	49.228,03	0,00	83.988,91	0,00	429.092,60	215.695,00	144.564,00
Sachanlagen gesamt	33.029.637,70	1.197.253,62	0,00	83.988,91	0,00	34.142.902,41	41.357.879,69	41.574.442,45
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	33.114.038,91	1.197.615,23	0,00	168.390,12	0,00	34.143.264,02	41.641.984,69	41.854.443,45

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind per 31.12.2025 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1.555.993,13 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.	2025		2024	
	insgesamt EUR	mehr als 1 J. EUR	insgesamt EUR	insgesamt EUR
Forderung aus Vermietung	3.350,46	0,00	4.675,29	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.737,76	0,00	91.740,15	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	100.402,03	46.210,40	111.419,35	44.450,16
Gesamtsumme	195.490,25	46.210,40	207.834,79	44.450,16

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	48,3
Urlaubsrückstände	33,9
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6,7
CO ₂ -Steuer (Vermieteranteil)	4,3
Gesamt	93,2

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten per 31.12.2025	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	3.662.565,74 (4.114.467,60)	1.000.851,94 (451.955,18)	2.661.713,80 (3.662.512,42)	897.128,41 (1.153.010,39)	1.764.585,39 (2.509.502,03)	3.662.565,74 (4.114.467,60)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	701.545,86 (770.957,95)	67.518,51 (69.065,55)	634.027,35 (701.892,40)	156.094,21 (200.790,13)	477.933,14 (501.102,27)	701.545,86 (770.957,95)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.835.528,00 (1.811.703,97)	1.835.528,00 (1.811.703,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verb. aus Vermietung	20.918,43 (16.759,12)	20.918,43 (16.759,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	430.015,84 (203.295,54)	426.431,76 (188.160,95)	3.584,08 (15.134,59)	3.584,08 (15.134,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	42.460,78 (50.973,64)	29.154,34 (38.025,10)	13.306,44 (12.948,54)	13.306,44 (12.948,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (Vorjahr)	6.693.034,65 (6.968.157,82)	3.380.402,98 (2.575.669,87)	3.312.631,67 (4.392.487,95)	1.070.113,14 (1.381.883,65)	2.242.518,53 (3.010.604,30)	4.364.111,60 (4.885.425,55)	

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 bis auf 16.274,58 EUR Erträge aus früheren Jahren keine weiteren 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 31.12.2025 weist nach der Handelsbilanz einen Jahresüberschuss in Höhe von 840,75 EUR aus. Das Eigenkapital wird per 31.12.2025 mit 464.391,05 EUR ausgewiesen.

Beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne die Vorstandsmitglieder:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3 (3)	3 (3)
Technische Mitarbeiter	2 (2)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3 (3)	0 (0)
Reinigungspersonal	0 (0)	1 (1)
Insgesamt	8 (8)	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 2025 insgesamt 897 TEUR. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge oder Umlagen zukünftig steigen werden.

Mitgliederbereich

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder und die gezeichneten Anteile wie folgt geändert:

Stand 01.01.2025	1.535 Mitglieder	6.972 Anteile
Zugang	67 Mitglieder	272 Anteile
Abgang	53 Mitglieder	234 Anteile
Stand 31.12.2025	1.549 Mitglieder	7.010 Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 7.750,00 EUR erhöht.

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 2.203.266,95 EUR ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 221.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage einzustellen sowie 1.875.000,00 EUR im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen 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 107.266,95 EUR wie folgt zu verfahren:

a) Ausschüttung einer Dividende von 4%	76.666,00 EUR
b) Zuweisung des Restbetrages in „Andere Ergebnisrücklagen“ gemäß § 35 der Satzung	<u>30.600,95 EUR</u>
	<u>107.266,95 EUR</u>

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstands

Schmitz, Nadine Dipl.-Betriebswirtin (FH) - hauptamtlich -	seit 2017	2024 - 2029
Pistono, Benedikt (ab 01.01.2026) Selbst. Immobilien-Sachverständiger - nebenamtlich –	seit 2026	2026 - 2028
Pilger, Detlev (bis 31.12.2025) Mitglied des Bundestages a.D. - nebenamtlich -	seit 2019	2022 - 2025


Mitglieder des Aufsichtsrats

Herges, Christoph Dipl.-Bankbetriebswirt BA - Vorsitzender -	seit 1998	2025 - 2028
Müller, Sabine Betriebswirtin (VWA) - stellvertretende Vorsitzende -	seit 2019	2023 - 2026
Bieger, Carina (ab 25.06.2025) Verwaltungswirtin	seit 2025	2025 - 2028
Feith, Florian Softwareentwickler	seit 2021	2024 - 2027
Justrie, Mira (bis 25.06.2025) Angestellte im öffentlichen Dienst	seit 2017	2023 - 2026
Keßler, Verena Volljuristin	seit 2018	2024 - 2027

Koblenz, 02. Juni 2026

Modernes Wohnen Koblenz eG

Vorstand


Nadine Schmitz


Benedikt Pistono

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes während des Geschäftsjahres 2025 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 7 Aufsichtsratssitzungen statt und 2 Umlaufbeschlüsse wurden gefasst.

Der Revisionsausschuss prüfte in mehreren Sitzungen die Geschäfts-, Kassen- und Buchführung einschließlich des Jahresabschlusses per 31.12.2025 der Genossenschaft. Hierbei ergaben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Die im Jahresabschluss per 31.12.2025 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 2025 war das Unternehmen stets in der Lage den eingegangenen Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß nachzukommen.

Das Geschäftsjahr per 31.12.2025 schließt mit einem Bilanzgewinn von 107.266,95 EUR.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2025 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.875.000,00 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 2025.

Koblenz, 02. Juni 2026

Modernes Wohnen Koblenz eG
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christoph Herges

Zusammengefasstes Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2024

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.

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 150 Häuser mit 1.053 Wohnungen, 19 gewerblichen Einheiten, 465 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

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.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.886, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von TEUR 1.785 resultiert.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der WB Wohnbau- und Betreuungsgesellschaft mbH, Koblenz, mit einem Stammkapital von TEUR 280. In 2024 beschränkte sich die Geschäftstätigkeit überwiegend auf die Erbringung von Dienstleistungen (z.B. Verwaltung von Eigentümergeinschaften und Fremdwohnungen, Gartenpflege sowie Hausreinigung).

Der zuletzt aufgestellte Jahresabschluss der WB Wohnbau- und Betreuungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2024 weist bei einer Bilanzsumme von TEUR 564 einen Jahresüberschuss von TEUR 5 und ein Eigenkapital von TEUR 464 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, 10. Oktober 2025

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




QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Helmut Harmes
Vereidigter Buchprüfer


QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer