Gemeinnütziger Bauverein eG
Baedekerstraße 21
56073 Koblenz

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis:

1.Geschäfts- und Rahmenbedingungen 3
1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft 3
1.2. Geschäftsentwicklung 3
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren 5
2.Darstellung der Lage 6
2.1. Ertragslage 6
2.2. Finanzlage 6
2.3. Vermögenslage 7
3.Risikobericht 8
3.1. Risikomanagement 8
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung 8
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung 9
3.4. Finanzinstrumente 9
4. Prognosebericht 9

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft ist aufgrund des Steuerreformgesetzes - als Vermietungsgenossenschaft - wie bisher steuerbefreit. Dies bedeutet, dass das Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei bleibt.

Lediglich die Einnahmen aus Nebengeschäften unterliegen der partiellen Steuerpflicht. Eine volle Steuerpflicht entsteht erst, wenn die Einnahmen aus nicht begünstigten Geschäften 10% der gesamten Einnahmen überschreiten.

Die aktuelle Satzung ist die Ausgabe 2024 – eingetragen am 16.09.2024.

Die letzte Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband erfolgte in der Zeit vom 13. Oktober – 24. Oktober 2025 - Prüfungsnummer RW - 91396 - 0101 - 2024.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt bei großer Nachfrage nach preiswerten sowie kleinen Wohnungen.

1.2. Geschäftsentwicklung

Auch aufgrund der vergleichsweise günstigen Durchschnittsmiete ist die Vermietungssituation insgesamt stabil. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wurden keine Freistellungen von der Belegungsbindung beantragt.

Die unmittelbare Weitervermietung nach Rückgaben von Wohnungen ist oftmals nach wie vor nicht möglich. Verstärkt müssen zuvor bauliche Maßnahmen oder Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

Wir verfolgen weiterhin die Verbesserung des Hausbestandes auch durch Modernisierungen einzelner Wohnungen, allgemeiner und energetischer Gebäudemaßnahmen sowie Wohnumfeldgestaltung.

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2025 verfügte die Genossenschaft über

38	Häuser
331	Wohnungen (287 freifinanziert / 44 preisgebunden)
2	eigengenutzte Einheiten (Geschäftsstelle)
4	Gewerbeobjekte
40	Garagen
70	Stellplätze
23.130	Wohn/Nutzfläche (m²)

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Koblenz.

Bestandsbewirtschaftung / Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt € 1.427.245 ausgegeben, davon für:

Instandhaltung	€ 315.137
Modernisierung	€ 1.112.108
	€ 1.427.245

Die Modernisierung betraf im Wesentlichen die umfassende Vollmodernisierung von 7 Wohnungen und Teilmodernisierungen von 10 Wohnungen, der Austausch von 8 Wohnungsabschlusstüren, 2 Bädern sowie die Dämmung der oberen Geschossdecke von 4 Häusern. Ferner wurden 12 Kfz-Stellplätze zusätzlich in die Vermietung aufgenommen. Das Jahr 2025 wurde geprägt durch ein Brandschadenereignis, bei dem eine Wohnung völlig ausgebrannt und eine weitere Wohnung durch Löschwasser unbewohnbar wurde.
Der hydraulische Abgleich der Zentralheizungsanlagen wurde beauftragt, doch mangels Kapazitäten der Fachunternehmen noch nicht durchgeführt.

Zur Analyse des gesamten Bestands der Genossenschaft und Festlegung des weiteren Verlaufs der Sanierungen werden Sachverständige hinzugezogen.

Neben der laufenden Bestandserhaltung und Modernisierung werden derzeit vorrangig die gesetzlichen Auflagen wie die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke zu erfüllen sein sowie ergänzende energieeinsparende Maßnahmen zur Einsparung der CO_2 Emission.

Zum Erhalt des Objekts Otto-Falckenberg-Straße 29 wurde eine Stahl- und

Betonsanierung begonnen, die im Jahr 2026 abgeschlossen werden soll.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beläuft sich auf 4,99 €/qm gegenüber 4,85 €/qm dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen haben sich von € 14.129 auf € 17.694 in 2025 erhöht.

Der Schwerpunkt der Erlösschmälerungen sind hauptsächlich Leerstände bei Mieterwechsel und Modernisierung.

Eine mögliche Erweiterung des Bestandes kann mit vorhandenen flüssigen Mitteln sowie branchenüblich fremdfinanziert werden.

Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von T€ 164 erwirtschaftet gegenüber einem Jahresfehlbetrag von T€ 47 in 2024.

Zusammenfassend ist die Entwicklung des Unternehmens als stabil zu beurteilen.
Die Erwartungen sind weitgehend erfüllt worden.

Das Geschäftsergebnis ist in Höhe der Instandhaltung von 1.427 T€ (1.025 T€) belastet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	88,30	89,00	89,10	90,20	87,95
Cashflow	T€	-18	102	401	489	420
Gesamtmiete mtl.	€/qm	5,10	4,98	4,89	4,82	4,73
Instandhaltungskosten mtl.	€/qm	5,14	3,70	2,51	2,13	2,14
Fluktuationsquote	%	6,34	5,74	3,93	6,34	6,95
Leerstandsquote WE	%	0	1,21	1,21	0	2,42
davon maßnahmenbedingt	Stk.	0	4	4	0	5

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2025 erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	- 187	- 99	- 88
Finanzergebnis	+ 23	+ 52	- 29
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Steuern vom Einkommen	0	0	0
Jahresfehlbetrag	- 164	- 47	- 117

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch das Hauswirtschaftsergebnis geprägt und hat sich um T€ 88 verringert - aufgrund der geringfügig erhöhten Erträge und entsprechend der gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung und energetischer Sanierung.

Für 2026 wird sich möglicherweise aufgrund der zu erwartenden Investitionen in den Gebäudebestand erneut ein Jahresfehlbetrag ergeben.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern nach wie vor gewünschten und als angemessen angesehene Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Für die Baumaßnahme Otto-Falckenberg-Str. 29 sind ausreichend Rücklagen vorhanden bzw. ist die Finanzierbarkeit der Maßnahme gegeben.

2.3. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	4.474	59,6	4.619	60,1	-145
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / andere Vorräte	525	7,0	510	6,6	+15
Flüssige Mittel	2.460	32,7	2.534	32,9	-74
Übrige Aktiva	55	0,7	28	0,4	+27
Gesamtvermögen	7.514	100	7691	100	-177
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	514	6,9	530	6,9	-16
Ergebnisrücklagen	6.115	81,4	6.282	81,7	-167
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	16	0,2	30	0,4	-14
	6.645	88,5	6.842	89,0	-197
Fremdmittel					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig					
Rückstellungen	48	0,6	53	0,7	-5
Erhaltene Anzahlungen	566	7,5	568	7,3	-2
Übrige Verbindlichkeiten	255	3,4	228	3,0	+27
	869	11,5	849	11,0	+20
Gesamtkapital	**7.514**	**100**	**7.691**	**100**	**-177**

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 59,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Das langfristige Eigenkapital beträgt T€ 6.645 gegenüber T€ 6.842 in der Vorjahresbilanz.

Die Eigenkapitalquote sank von 89,0 im Vorjahr auf 88,3 % am 31. Dezember 2025.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Bezüglich der energetischen Sanierung und der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben ist mit höheren Investitionen in die Gebäude zu rechnen.

3. Risikobericht

3.1. Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Zur Vermeidung von Fehlentscheidungen und entsprechender Haftungsansprüche wird die Genossenschaft auch künftig bautechnischen und rechtlichen Rat externer Sachverständiger zu Hilfe nehmen.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, sowie einer daraus folgenden Klimastrategie noch aus.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die allgemeine demographische Entwicklung und die Zuwanderung vieler Menschen aus Krisengebieten wird auch in den nächsten Jahren zu einer fortschreitenden Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsamer für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

In Einzelfällen ist mit Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral sowie steigenden Nutzungsgebühren (plus Nebenkosten) zu rechnen.
Besonders unter Berücksichtigung der gestiegenen Heiz- und Energiekosten.

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer unternehmenseigenen Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

3.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zur Finanzierung von Anlagevermögen hereingenommene, langfristige Fremdmittel (langfristige Annuitätendarlehen) bestanden am Stichtag nicht.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Für die folgenden Jahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO_2 – Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO_2 - Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Für unseren Wohnungsbestand werden die kommunalen Wärmepläne der Stadt Koblenz sowie Stadt Boppard bei der Erarbeitung unserer Klimastrategie berücksichtigt.

4. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Um die künftig zu erwartenden verstärkten Anforderungen an Mitgliederbetreuung und Bestandsbewirtschaftung sicherstellen zu können, wurde die Geschäftsstelle leistungsfähiger gestaltet und externe Fachkompetenz nachgefragt.

Durch unsere vorgesehenen Investitionen in die Modernisierungen und energieeinsparenden Maßnahmen in der Größenordnung von rund T€ 1.170 in 2026 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie den Glasfaserausbau auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Trotz der bekannten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine weiterhin gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit guten Jahresergebnissen.

Koblenz, 10.06.2026

Gemeinnütziger Bauverein eG
Der Vorstand