

Generalversammlung 2026

am Mittwoch, 24. Juni 2026
um 18.00 Uhr

der



Froelichstr. 5
87616 Marktoberdorf

Vorwort zu den Geschäftsjahren 2025 / 2026

Das Jahr 2025 war geprägt von einem anhaltenden konjunkturellen Stillstand in Deutschland und einer Häufung geopolitischer Krisen und Unsicherheiten. Diese werden voraussichtlich noch länger im Jahr 2026 und darüber hinaus die gesamte Weltwirtschaft belasten. Das aktuelle Weltgeschehen treibt die Preise für Energie und die Lebenshaltungskosten in nie dagewesene Höhen, welche sich auch in den Baupreisen und Handwerkerleistungen niederschlagen.

Das Berichtsjahr 2025 war trotz dieser vielfältigen Herausforderungen in dem Bestreben, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu erhalten, geprägt. In der Kontinuität der Vorjahre ist es gelungen, das Geschäftsjahr 2025 wieder erfolgreich abzuschließen. Davon zeugen die weiterhin stabile Wirtschafts- und Finanzlage, sowie die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit. Ein gutes Ergebnis, sehr geringfügige Miet-Abschreibungen und eine geringe Fluktuation sind einmal mehr wichtige Indikatoren unserer starken wirtschaftlichen Position. Die Genossenschaft ist für Ihre Mieter ein Stabilitätsanker in diesen bewegten Zeiten.

Unser Unternehmen hat ein tragfähiges Fundament, um Zukunftsaufgaben, unter anderem im Bereich Energie und Instandhaltung, umfassend weiter anzugehen. Hierbei ist es das Ziel der Genossenschaft, neben der Fortführung der Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit auch das finanzielle Polster zu schaffen, um in den nächsten Jahren wieder eine Neubaumaßnahme angehen zu können. Hierzu wird im Rahmen der jährlichen Planungen ein entsprechendes Liquiditätspolster aufgebaut.

Auch im Kalenderjahr 2025 sind derzeit, bei den finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für die Genossenschaft, auf Basis der Unternehmensplanung, keine größeren Auswirkungen im Rahmen der erfolgten erneut soliden Finanz- und Liquiditätsplanung gegeben. Es werden erneut im laufenden Kalenderjahr umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsimmobilien vorgenommen. Dies spiegelt ebenfalls die fünfjährige Mehrjahresplanung dar. Selbst unter der Annahme von Worst-Case-Szenarien ist eine uneingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft und Ausweisung eines positiven Jahresüberschusses gewährleistet. Eine solide Grundlage und „gute“ Ertragslage, attestierten auch weiterhin unsere Wirtschaftsprüfer des VdW-Bayern im Rahmen der gesetzlichen Prüfung. Der Vorstand beobachtet weiterhin fortlaufend die aktuelle Entwicklung und wird bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken gegensteuern.

Die Wohnungsbaugenossenschaft steht als kleine Genossenschaft weiterhin auf wirtschaftlich soliden Füßen und wird auch keinen Mieter aufgrund evtl. persönlicher finanzieller Probleme, wenn dies kommuniziert und mit positivem Ausblick geregelt werden kann, im Stich lassen. Es werden weiterhin gemeinsame sinnvolle Lösungen für die Mitglieder gesucht. Grundsätzlich sieht sich der Vorstand weiterhin, zum Schutz des Vermögens der Genossenschaft, in gewohnter Weise verpflichtet und wird die notwendigen Maßnahmen anwenden.

Die Genossenschaft kommt nicht nur im Rahmen Ihrer genossenschaftlichen Mieten einer gemeinwohlorientierten Aufgabe nach, sondern stellt auch von den nach unserem Kenntnisstand im Landkreis Ostallgäu vorhanden 267 Sozialwohnungen mit 67 Wohnungen einen nicht unerheblichen Teil bei.

Der Vorstand verfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025, wie auch die vielen Jahre zuvor, eine auf Sicherheit und Verlässlichkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie. Die Ertragslage ist solide jährlich gefestigt, bei umfangreicher Investitionsquote in den Immobilienbestand. Die kontinuierliche Verbesserung des Eigenkapitals erfolgt durch den umfangreichen Anstieg des Geschäftsguthabens aufgrund der erfolgten Vorwegzuweisung durch Aufsichtsrat und Vorstand in die Ergebnisrücklagen und der voraussichtlichen weiteren Zuweisung in die Ergebnisrücklagen mit Genehmigung durch die Generalversammlung.

Die Betriebskosten der Mieter für das Kalenderjahr 2025 unserer eigenen Objekte – mit Ausnahme der noch ausstehenden WEG-Abrechnungen durch die Drittverwalter, sind bereits seit Anfang März 2026 wieder vollständig abgerechnet.

Der Vorstand konnte auch im Geschäftsjahr 2025 die „zweite Miete“ mit den Nebenkosten auf einem sehr günstigen Niveau halten. Dies ließ sich realisieren, weil vorausschauend für die Warmwasser- und Heizungskosten weiterhin im Verhältnis zu den Marktpreisen günstige Gaskonditionen abgeschlossen wurden. Zum aktuellen Stand sind die Gaspreise für die eigenen Mietobjekte (ohne WEG-Wohnungen) mit sehr guten Konditionen bis Ende des Kalenderjahres 2029 bereits fixiert und abgesichert.

Die neuen Vorauszahlungswerte wurde erneut möglichst so angepasst, dass auch im Folgejahr möglichst keine Nachzahlungen aus den Abrechnungen resultieren. Für 2026 kommen identische Gaspreise wie im aktuellen Abrechnungsjahr für die eigenen Objekte zum Tragen. Bei der Festlegung der neuen Vorauszahlungswerte wurden aufgrund der bekannten Rahmenbedingungen bestmöglich alle Kosten eingepreist und berücksichtigt.

Die nachfolgenden Zahlen des Kalenderjahres 2025 stellen je qm weiterhin sehr gute Werte für unsere Mieter im Bereich der zweiten Miete dar:

Betriebskosten insgesamt je qm:	€ 2,88
Betriebskosten kalt je qm:	€ 1,47
Betriebskosten warm je qm:	€ 1,41

Eine Grundlage für die guten Werte bei den warmen Betriebskosten stellt auch die Qualität des Objektbestandes und der vorhanden, gut gewarteten und größtenteils optimierten Erdgas-Heizungsanlagen dar. Der aktive Klimaschutz ist der Wohnungsbaugenossenschaft ein wichtiges Anliegen. Seit vielen Jahren hat die Genossenschaft umfangreiche Sanierungen im gesamten Wohnungsbestand (unterschiedlichste Dämmmaßnahmen der Gebäude, Einbau von mehrfach verglasten Fenstern und Optimierung des Heizungsbestandes durch Erneuerungen der Heizungsanlagen zum Teil in Kombination mit Pufferspeichern und solarer Unterstützung) vorgenommen, die zur Energieeinsparung beitragen. Im Rahmen der Beteiligung des Vermieters an der CO₂-Steuer, bei den Heiz- und Warmwasserkosten ab dem Kalenderjahr 2023 hat sich die letzten Jahre eine sehr überschaubare Kostenbeteiligung der Genossenschaft ergeben. Der geringe Anteil des Vermieteranteiles zeigt auch indirekt auf, dass sich die Objekte der Genossenschaft auf einem guten Niveau befinden.

Kostenaufwand Vermieteranteil CO₂-Steuer:

KJ 2023: TEUR 4,2 - KJ 2024: TEUR 6,4 - KJ 2025: ca. TEUR 7,8

Der Objektbestand der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf mit ihren 378 Wohnungen gliedert sich in die nachfolgenden Energieeffizienzklassen, auf Grundlage der aktuellen Verbrauchs- und Bedarfsausweisen, in die möglichen Effizienzklassen auf:

<u>Wohnungen entsprechend</u> <u>Energieausweisen</u>	<u>Anzahl der Wohnungen</u>
A+	11
A	21
B	73
C	98
D	171
E	4
F	0
H	0

Angesichts der wachsenden Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende, bleibt es von zentraler Bedeutung, den Ausstoß von CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren und die Energieeffizienz kontinuierlich zu verbessern. Die Wohnungen liegen mit Ihren Verbrauchswerten unter dem Durchschnitt des deutschen Wohngebäudebestands.

Aus organisatorischer Sicht wurden diverse Projekte umgesetzt bzw. sind in Vorbereitung:

Neben der laufenden Verbesserung und zum Teil Generalsanierung von Wohnungen, wurden im Kalenderjahr 2025 mehrere große Maßnahmen in den Objekten Wiesenstraße 16, Am Alsterberg 23 bis 27 sowie in der Ludwig-Hotter-Straße 1 mit der Nachrüstung von Wärmedämmungsmaßnahmen und zum Teil weiterer Optimierungen durchgeführt.

Im Kalenderjahr 2026 sind Maßnahmen im Bereich von Dachsanierungen, Fassadensanierungen und Verbesserungen der Außenanlagen der unterschiedlichsten Objekte mit Schaukeln, Mülltonnen- und Fahrradhäuschen, neuen Kellerfenstern und Hauseingangstüren, Badsanierungen, Sanierung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern, zur Verbesserung der Wohnqualität geplant und schon an diversen Standorten umgesetzt. In Gebäuden bei denen einzelne Mieter bei der Telekom Anträge zur Umstellung auf Glasfaser gestellt haben, erfolgt im Rahmen eines Kooperationsvertrages kostenlos die komplette Nachrüstung des Objektes auf die neue Internettechnologie.

Die Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben und technischen Anforderungen wurden entsprechend umgesetzt. EDV-technisch erfolgte auch fristgerecht die Neuausstattung und Umstellung aller PC-Arbeitsplätze auf die aktuelle Betriebssystemwelt Windows 11.

Die Bilanzerstellung sowie die Durchführung der gesetzlichen Prüfung und die satzungsgemäße Generalversammlung im ersten Halbjahr des Kalenderjahres 2026 sind in den gesetzlichen Fristen erfolgt. Dies war erneut nur durch ein motiviertes Team in der Geschäftsstelle möglich. Der Vorstand bedankt sich nicht nur bei den Kolleginnen der Verwaltung, sondern auch bei unseren Mitarbeitern des Regiebetriebes und den Reinigungskräften für das erbrachte Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Neu in unserem Regiebetrieb und Hausmeister-Team sind Herr Shkelzen Ismaili und Herr Sebastian Hufnagel.

Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Aufsichtsratsmitgliedern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Am 26.10.2025 verstarb das langjährige Aufsichtsratsmitglied Gudrun Ciciriello. Aus dem Kreise der Mieter hat Sie sich viele Jahre mit um die Entwicklung unserer Genossenschaft verdient gemacht. Wir werden Sie in guter Erinnerung behalten. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2026 scheiden die Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herr Thomas Schneider und Herr Reinhold Vetter aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem sich die beiden für eine erneute Kandidatur bereit erklärt haben und Sie der Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorschlägt, würden sich die Vorstandskollegen freuen, wenn durch Ihre Wiederwahl die Zukunft der Genossenschaft weiterhin gemeinsam für weitere drei Jahre gestaltet werden kann. Nachdem sich das Aufsichtsratsgremium auf eine zumindest derzeitige Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsräte auf 4 Personen ausgesprochen hat, wurde dies in die Tagesordnung der Generalversammlung entsprechend berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 24.04.2026 das nebenamtliche Vorstandsmitglied David Blömeke nach Ablauf seiner aktuellen Bestellung zum 23.06.2026 satzungsgemäß im Rahmen seiner Zuständigkeit für weitere 6 Jahre ab dem 24.06.2026 bis 23.06.2032 erneut bestellt. Somit ist weiterhin eine kontinuierliche Arbeit im Vorstand gewährleistet.

Für den Vorstand gilt wie seit vielen Jahren folgende Prämisse auf Basis einer soliden Finanz- und Liquiditätsplanung:

Die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft im Rahmen der Vorgaben der Satzung wird geprägt sein durch umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsobjekte im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten, Stärkung des Eigenkapitals und kontinuierlicher Entschuldung der Genossenschaft, damit auch in absehbarem Zeitraum, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen, Neubaumaßnahmen angegangen werden können. Dies weiterhin unter der Prämisse und dem Gebot der Vorsicht, für einen dauerhaften und eigenständigen Fortbestand der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG.

Marktoberdorf, 28.04.2026

Der Vorstand



Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



David Blömeke
Vorstandsmitglied



Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2025

**Wohnungsbaugenossenschaft
Marktoberdorf eG**

**Froelichstr. 5
87616 Marktoberdorf**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.162.486,78	13.572.471,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	138.698,58	152.602,42
3. Technische Anlagen und Maschinen	77.400,00	137.669,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>63.199,67</u>	70.295,96
	13.441.785,03	
III. Finanzanlagen	<u>375,00</u>	375,00
	13.442.162,03	13.933.415,96
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	781.739,54	653.054,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.312,90	5.579,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>57.195,16</u>	113.264,04
	59.508,06	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	353.831,66	172.782,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	21.760,28	22.067,92
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>56.720,15</u>	57.560,45
	<u>78.480,43</u>	
	<u>14.715.721,72</u>	<u>14.957.724,96</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.000,00	36.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	635.600,00	628.200,00
	660.600,00	
II. Kapitalrücklage	4.716,00	4.716,00
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	750.000,00	750.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen	4.880.000,00	4.530.000,00
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 210.000,00 (Vorjahr: € 140.000,00)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 140.000,00 (Vorjahr: € 210.000,00)		
	5.630.000,00	
IV. Bilanzgewinn	151.953,54	214.584,71
	6.447.269,54	6.163.900,71
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	104.548,04	107.049,61
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.206.022,44	7.799.574,54
2. Erhaltene Anzahlungen	800.960,65	766.854,22
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.024,05	77.951,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten	47.960,02	37.990,27
- davon aus Steuern: € 5.086,89 (Vorjahr: € 3.012,88)		
	8.159.967,16	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.936,98	4.404,28
	14.715.721,72	14.957.724,96

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.831.043,52	2.768.193,91
b) aus Betreuungstätigkeit	26.248,77	25.947,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	202.006,01	204.399,32
	3.059.298,30	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	128.684,76	1.736,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	144.022,88	62.686,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-1.662.132,69	-1.205.220,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.666,64	-4.955,55
	-1.665.799,33	
Rohergebnis	1.666.206,61	1.852.788,47
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-433.825,94	-459.783,09
b) Soziale Abgaben	-100.468,14	-103.707,22
	-534.294,08	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-566.902,51	-560.467,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-152.466,76	-177.864,64
8. Erträge aus Finanzanlagen	11,25	9,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.423,77	6.470,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-87.377,44	-97.030,50
Ergebnis nach Steuern	327.600,84	460.415,57
11. Sonstige Steuern	-40.232,01	-43.724,13
Jahresüberschuss	287.368,83	416.691,44
12. Gewinnvortrag	4.584,71	7.893,27
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-140.000,00	-210.000,00
Bilanzgewinn	151.953,54	214.584,71

Mitglieder des Vorstandes

Robert März	geschäftsführender Vorstand
David Blömeke	Rechtsanwalt, Geschäftsführer
Markus Zendath	selbständiger Unternehmer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Schneider Vorsitzender	Sparkassenangestellter diplomierter Bankbetriebswirt (Bankakademie)
Reinhold Vetter stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer
Gudrun Ciciriello (verstorben am 26.10.2025)	Hausfrau
Wolfgang Hannig	selbständiger Kaufmann 2. Bürgermeister
Heike Seydler	Angestellte im öffentlichen Dienst

Mitgliederbewegungen 2025

Bestand 01.01.	639
Zugang	24
<u>Abgang</u>	<u>24</u>
Bestand 31.12.	639

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.400,00 erhöht.

Gesetzlicher Prüfungsverband

Zuständiger gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

Bericht des Vorstandes **zum Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2025**

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin sehr solide geordnet. Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Der Darlehensbestand ist größtenteils mit langfristigen Zinsvereinbarungen ausgestattet. Die überschaubaren Zinsabläufe in den kommenden Jahren werden im Rahmen des gestiegenen Zinsniveaus, sicherlich auf Grund der guten Ratingbewertungen der Genossenschaft, mit Marktkonditionen ohne Risikoaufschläge wieder verlängert werden.

Wohnwirtschaftliche Leistungen

Die Tätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Berichtsjahr

- auf die Bewirtschaftung des eigenen Mietshausbesitzes mit 378 Wohnungen im Berichtsjahr, sowie den Verwaltungsgebäuden zur betrieblichen Nutzung
- Instandhaltung und Modernisierung der Mietshäuser, Garagen und Stellplätze
- die Mietverwaltung von 95 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der Vorstand hatte sich auch im Kalenderjahr 2025 folgende, wichtigste Ziele – wie in den Vorjahren – als Grundlage seiner Arbeit definiert:

- Langfristige Sicherung und Eigenständigkeit der Genossenschaft
- Vollvermietung
- Langfristig verträgliche Mieten zu berechnen
- Umfangreiche Investitionen in die vorhandenen Bestandsobjekte im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten bei solider Finanz- und Liquiditätsplanung
- Schaffung der finanziellen Basis, damit Neubautätigkeiten angegangen werden können, wenn es sich betriebswirtschaftlich darstellen lässt

Vermietungssituation

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft lässt sich bei einem Mieterwechsel, aufgrund der guten Rahmenbedingungen in der Kreisstadt, weiterhin gut vermieten, es besteht ein massiver Nachfrageüberhang. Bei älteren, gering modernisierten Wohnungen, ist die Vermietung etwas schwieriger, diese werden aber i.d.R. bei Neuvermietungen umfassend bzw. komplett saniert.

Die Fluktuationsrate betrug auf weiterhin niedrigem Niveau 5,6 % (Vorjahr: 5,3 %).

Die Mietausfallquote betrug 1,2 % (Vorjahr 1,4 %) ist aber fast vollständig geprägt durch die Erlösschmälerungen im Rahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Dies spiegelt auch der äußerst niedrige Anteil der Mietforderungen zum Stichtag 31.12.2025 mit 0,1 % wider (Vorjahr: 0,2%).

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 0,3 % (Vorjahr 0,8 %) = 1 Wohnungsleerstand in Sanierung.

Wohnungsverkäufe

Im Kalenderjahr 2025 wurden erneut keine Wohnungen verkauft und ist auch derzeit in naher Zukunft nicht vorgesehen – es besteht keine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit dazu.

Instandhaltung / Bilanzielles

Für reine Instandhaltung/Modernisierung (reiner Aufwand ohne Aktivierungskosten) wurden im Jahr 2025 T€ 934,5 (Vorjahr T€ 615,5) aufgewendet, dem stehen anteilige Zuschüsse in Höhe von ca. T€ 112,9 gegenüber.

Zusätzlich aktiviert wurden bei den Bestandsgebäuden im Kalenderjahr T€ 67,0 als kumulierter Wert mit erhaltenen Zuschüssen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen im Durchschnitt € /m² 44,36 (VJ 2025: € /m² 34,44) und die jährlichen Erhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt € /m² 46,92 (VJ 2025: € /m² 42,27), was weiterhin eine hohe Investitionsquote in den Bestand darstellt.

Es wurde in 2025 kontinuierlich diverse Investitionsmaßnahmen an einzelnen Bestands- oder Eigentumswohnungen bzw. an Garagen- und Außenanlagen vorgenommen. Bei Mieterwechseln fanden bei entsprechender Notwendigkeit umfassende und grundlegende Sanierungen in diversen Wohnungen statt.

Rückstellungen, Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen wurden im Kalenderjahr den gesetzlichen Vorschriften und unter dem Gebot der Vorsicht berücksichtigt und in nicht mehr benötigten Bereichen aufgelöst. Allen maximal erkennbaren Risiken wurden bis zur maximalen Höhe Rechnung getragen. Im Rahmen der Bilanz 2025 beträgt der Gesamtbestand an Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen lediglich wie im Vorjahr ca. T€ 6,2. Die Werte spiegeln eine bestmögliche Risikolage und solide Grundlage für das folgende Kalenderjahr dar.

Im Rahmen der vorhandenen Jahresendliquidität des Kalenderjahres 2025 hat der Vorstand im Kalenderjahr 2026 bereits Darlehens-Sondertilgungen in Höhe von ca. T€ 270,0 eingeplant. In den Bilanzzahlen sind alle erhaltenen bzw. beantragten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen sind in den Bilanzzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres berücksichtigt.

Wirtschaftliche Lage / Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Kalenderjahr 2025 von € 287.368,83 ist vor allem geprägt von folgenden Positionen im Vergleich zum Vorjahr:

- a) Geringere Personalkosten mit Reduzierung Personal Regiebetrieb ./ T€ 48
- b) Hohes Investitionsvolumen für bauliche Instandhaltung / Modernisierung T€ 934,5 (Vorjahr T€ 615,5), zusätzlich aktivierungspflichtige Investitionen in 2025: T€ 67
- c) Zinsaufwand erneut unter Vorjahresniveau ./ ca. T€ 9,5
2025: T€ 87,5 (Vorjahr T€ 97,0)
Voraussichtlicher Zinsaufwand im Kalenderjahr 2026: T€ 76,0
- d) Erhöhung der Sollmieten um ca. T€ 62,5 aufgrund generellen Mieterhöhungen und Umsetzung energetischen Sanierungsmaßnahmen, sowie von renovierten Einzelwohnungen zu angepassten m²-Preisen
- e) Einspeisevergütung PV-Anlagen mit T€ 143,5 auf dem Niveau des Vorjahres.

Ab Mitte Kalenderjahr 2027 laufen die EEG-Förderungen der meisten PV-Anlagen aus. Das sich daraus ergebende Ertragsdelta in der Bilanz wird durch die von Aufsichtsrat und Vorstand miteinander vereinbarten überschaubaren Zinsanpassungen im preisfreien Bereich zu Mitte 2025 (umgesetzt) und Mitte 2027 kompensiert.
- f) Normale Regelabschreibung bei Gebäuden, technischen Anlagen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Leichte Erhöhung durch Aktivierung einer WDVS-Maßnahme (Wärmedämmverbundsystem) zu den Restlaufzeiten des Objektes und Anschaffung / Erneuerung in der EDV-Ausstattung.
- g) Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um ca. T€ 81 vorrangig aufgrund von erfolgten Zuschüssen im Rahmen der energetischen Modernisierungen

Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2025: € 3.059.298,30 (Vorjahr € 2.998.540,83).

Jahresergebnis KJ 2025 – Bilanzkennzahlen – Ausblick

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem verbliebenen Ergebnis – nach erfolgter VorabEinstellung von Aufsichtsrat und Vorstand von € 140.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen des Geschäftsjahres 2025 aufgrund des Jahresüberschuss von € 287.368,83 und Gewinnvortrag aus 2025 in Höhe von € 4.584,71– somit weitergehend € 140.000,00 durch die Generalversammlung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 11.953,54 als Gewinnvortrag in das Geschäftsjahr 2026 vorzutragen.

Unter der Prämisse, dass die Generalversammlung dem Vorschlag vom Aufsichtsrat zur Verwendung des Jahresüberschusses folgt und in die Ergebnisrücklagen € 140.000,00 eingestellt werden, ergibt sich im Rahmen des erhöhten Geschäftsguthabens um T€ 7,4 der verbleibenden Mitglieder, eine Erhöhung des Eigenkapitals zum 31.12.2025 auf T€ 6.447,3. Dies entspricht 43,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 41,2 %).

Vergleich Eigenkapital und Quote 2013: T€ 3.179,3 dies entsprach 21,9 %.

Die Eigenkapitalquote wird sich im Rahmen einer konsequenten Konsolidierung weiter moderat und konstant verbessern. Ein wichtiger Faktor ist weiterhin eine konzentrierte Modernisierung und konstante Instandhaltung des Objektbestandes, bei entsprechender Entschuldung in den Folgejahren.

Die gesamte wirtschaftliche Situation der Genossenschaft basiert auf soliden Werten und von den gesetzlichen Verbandsprüfern wurde die finanzielle Lage erneut mit „gut“ bewertet – was erstmalig im Kalenderjahr 2019 nach vielen Jahren der konsequenten Konsolidierung erreicht werden konnte.

Das geschäftsführende Vorstandmitglied und die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder bedanken sich für das im letzten Jahr entgegengebrachte Vertrauen und schauen, aufgrund der in den letzten Jahren geschaffenen Grundlagen, – mit einem sehr optimistischen Blick in die Zukunft.

Marktobendorf, 28.04.2026

Der Vorstand



Robert März
geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



David Blömeke
Vorstandsmitglied



Markus Zendath
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf eG

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung der Genossenschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes überwacht und beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage und Entwicklung der Genossenschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik sowie über wichtige Entscheidungen informiert sowie in zustimmungspflichtige Vorgänge eingebunden.

Die im Rahmen seiner satzungsgemäß wahrzunehmenden Obliegenheiten ist der Aufsichtsrat im Berichtsjahr in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand nachgekommen. Zudem fand eine konstituierende Sitzung im Anschluss an die Generalversammlung des Kalenderjahres 2025 statt. Es ergaben sich hier keine Änderungen in der Verantwortung bzw. im Aufgabengebiet.

Der vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellte Prüfungs- und Bauausschuss hat im Kalenderjahr 2025 jeweils eine Ausschussprüfung durchgeführt und über das Ergebnis in beiden Gremien berichtet. Hierbei werden alljährlich neue Schwerpunktthemen gesetzt, die besonders detailliert untersucht werden. Bei allen Aufsichtsratsprüfungen ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde vom Aufsichtsrat uneingeschränkt gebilligt. Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft Marktoberdorf hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Kalenderjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 287.368,83 in seiner Sitzung vom 26.03.2026 zur Kenntnis genommen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor aus dem verbliebenen Ergebnis nach erfolgter Vorabestellung von Aufsichtsrat und Vorstand von € 140.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen des Geschäftsjahres 2025 aufgrund des Jahresüberschuss von € 287.368,83 und Gewinnvortrag aus 2025 in Höhe von € 4.584,71 – somit weitergehend € 140.000,00 durch die Generalversammlung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 11.953,54 als Gewinnvortrag in das Geschäftsjahr 2026 vorzutragen.

Die ordnungsgemäße Generalversammlung ist satzungsgemäß im ersten Halbjahr fristgerecht terminiert für Mittwoch, den 24.06.2026.

Den mündlichen Prüfungsbericht der Verbandsprüfer hat der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24.04.2026 entgegengenommen und besprochen. Es ergaben sich keine Beanstandungen und die Ertragslage wird als gut bewertet. Die betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse sind geordnet. Beide Gremien sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben umfänglich nachgekommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner satzungsgemäßen Zuständigkeit für eine kontinuierliche und bewährte Arbeit im Vorstand zu kümmern. Dieser Funktion kam das Gremium nach, indem es in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 24.04.2026 das nebenamtliche Vorstandsmitglied David Blömeke nach Ablauf seiner aktuellen Bestellung zum 23.06.2026 satzungsgemäß im Rahmen seiner Zuständigkeit für weitere sechs Jahre ab dem 24.06.2026 bis 23.06.2032 erneut bestellt hat.

Am 26.10.2025 ist unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied, Frau Gudrun Ciciriello verstorben. Sie war als dienstältestes Mitglied im Aufsichtsrat der Genossenschaft tätig und hat besonders die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten und sich in all den Jahren um die positive Entwicklung der Genossenschaft verdient gemacht. Hierfür möchten wir Ihr an dieser Stelle nochmals danken und werden Sie in guter Erinnerung behalten.

Nachdem sich das Aufsichtsratsgremium auf eine derzeitige Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsräte auf vier Personen ausgesprochen hat, schlägt der Aufsichtsrat der Generalversammlung eine vorübergehende Festlegung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf vier Personen vor. Turnusgemäß mit Ablauf der Generalversammlung 2026 scheidet Herr Reinhold Vetter und meine Person, Herr Thomas Schneider, aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Nachdem wir uns beide für eine erneute Kandidatur bereit erklärt haben und uns der Aufsichtsrat entsprechend der Satzung zur Wiederwahl vorschlägt, würden beide derzeitigen Aufsichtsratsmitglieder gerne auch zukünftig die Genossenschaft in beratender Weise begleiten.

Marktoberdorf, 06.05.2026



Thomas Schneider
Aufsichtsratsvorsitzender