MUSTERWOHN eG

Jahresabschluss

2026

Bilanz · Gewinn- und Verlustrechnung · Anhang

Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2026

FIKTIVES SCHULUNGSUNTERNEHMEN

Die nachfolgenden Unterlagen zeigen einen vollständig erfundenen Jahresabschluss einer mittelgroßen Wohnungsgenossenschaft. Die Zahlen, Personen und weiteren Angaben dienen ausschließlich der Schulung.

Bilanz zum 31. Dezember 2026

Aktivseite · Beträge in T€ · mit Vorjahresvergleich

Position	2026 T€	2025 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	26	18
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.550	86.700
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.020	2.900
3. Grundstücke und Rechte ohne Bauten	120	120
4. Technische Anlagen und Maschinen	410	360
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	475	510
6. Anlagen im Bau	2.440	3.100
7. Bauvorbereitungskosten	320	210
8. Geleistete Anzahlungen	70	160
Summe Sachanlagen	**97.405**	**94.060**
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	35	42
2. Andere Finanzanlagen	20	18
Summe Anlagevermögen	**97.486**	**94.138**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte – unfertige Leistungen	3.420	3.160
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	178	155
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26	35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	425	335
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.330	1.980
Summe Umlaufvermögen	**6.379**	**5.665**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	130	145
BILANZSUMME AKTIVA	**103.995**	**99.948**

Bilanz zum 31. Dezember 2026

Passivseite · Beträge in T€ · mit Vorjahresvergleich

Position	2026 T€	2025 T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310	360
der verbleibenden Mitglieder	6.180	5.900
aus gekündigten Geschäftsanteilen	80	90
Summe Geschäftsguthaben	**6.570**	**6.350**
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.641	2.520
2. Bauerneuerungsrücklage	4.000	4.000
3. Andere Ergebnisrücklagen	8.078	7.100
Summe Ergebnisrücklagen	**14.719**	**13.620**
III. Bilanzgewinn	310	320
Summe Eigenkapital	**21.599**	**20.290**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.800	2.750
2. Sonstige Rückstellungen	820	760
Summe Rückstellungen	**3.620**	**3.510**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.021	71.021
2. Erhaltene Anzahlungen	3.500	3.180
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	55	42
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.500	1.240
4. Sonstige Verbindlichkeiten	450	425
Summe Verbindlichkeiten	**78.526**	**75.908**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	250	240
BILANZSUMME PASSIVA	**103.995**	**99.948**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2026 · Gesamtkostenverfahren · Beträge in T€

Position	2026 T€	2025 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.580	14.975
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	330	255
Umsatzerlöse gesamt	**15.910**	**15.230**
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	260	210
3. Sonstige betriebliche Erträge	305	255
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–7.300	–7.075
Rohergebnis	**9.175**	**8.620**
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–1.340	–1.270
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	–370	–340
6. Abschreibungen auf immaterielle VG und Sachanlagen	–4.624	–4.440
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–800	–820
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28	30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–850	–840
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
Ergebnis nach Steuern	**1.219**	**940**
11. Sonstige Steuern	–10	–8
12. JAHRESÜBERSCHUSS	**1.209**	**932**
13. Gewinnvortrag	200	148
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen	–1.099	–760
BILANZGEWINN	**310**	**320**

Anhang 2026

der MusterWohn eG, Beispielstadt

A. Allgemeine Angaben

Die MusterWohn eG mit Sitz in Beispielstadt ist im GnR der Beispielstadt unter der Nummer 10000 eingetragen. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) für mittelgroße eingetragene Genossenschaften sowie der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren. Die Vergleichszahlen betreffen das Geschäftsjahr 2025.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden mit Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt. Nachträgliche Herstellungskosten werden bei Vorliegen der handelsrechtlichen Voraussetzungen aktiviert; reine Erhaltungsaufwendungen werden erfolgswirksam erfasst.

Die Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen umfassen die zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Gemeinkosten. Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Investitionszuschüsse werden, soweit einschlägig, von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Nutzungsdauern**.** Für Wohn- und Geschäftsgebäude wird regelmäßig eine lineare Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt; für ältere Bestände werden die verbliebenen Restnutzungsdauern herangezogen. Technische Anlagen werden typischerweise über 10 bis 20 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 bis 15 Jahre und Software über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben. Grund und Boden unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

Umlaufvermögen. Unfertige Leistungen betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und werden zu den angefallenen, abrechenbaren Kosten angesetzt. Forderungen werden mit ihrem Nennwert unter Berücksichtigung angemessener Einzel- und Pauschalwertberichtigungen bilanziert. Flüssige Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge für erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Wesentliche langfristige Rückstellungen (RLZ>2 Jahre) werden abgezinst. Pensionsrückstellungen beruhen auf versicherungsmathematischen Bewertungen. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzung. Aktiv- und Passivposten werden zur periodengerechten Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen gebildet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Anhang – Erläuterungen zur Bilanz

Sämtliche Beträge in T€, soweit nicht anders bezeichnet

C. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzposten

1. Anlagevermögen. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 (Anlagenspiegel) dargestellt. Die Zugänge des Geschäftsjahrs betragen insgesamt 7.979 T€. Von den Investitionen entfallen 5.300 T€ auf Wohnbauten und 1.540 T€ auf Anlagen im Bau. Umbuchungen von insgesamt 2.800 T€ betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung und Aktivierung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

2. Unfertige Leistungen. Der Posten in Höhe von 3.420 T€ (Vorjahr: 3.160 T€) umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Der Bestandsanstieg um 260 T€ entspricht der in der GuV ausgewiesenen Bestandsveränderung.

3. Forderungen. Die Forderungen aus Vermietung von 178 T€ sind um Wertberichtigungen in Höhe von 37 T€ vermindert. Darin enthalten sind gestundete Mietforderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 18 T€. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 26 T€ (Vorjahr: 35 T€).

4. Sonstige Vermögensgegenstände. Die 425 T€ (Vorjahr: 335 T€) setzen sich insbesondere aus noch zu erhaltenden Investitionszuschüssen (225 T€), Versicherungsansprüchen (120 T€) und weiteren Erstattungsansprüchen (80 T€) zusammen. Sämtliche Beträge haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

5. Eigenkapital. Die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 6.570 T€ (Vorjahr: 6.350 T€). Die Veränderung von +220 T€ resultiert aus Ein- und Auszahlungen auf Geschäftsanteile einschließlich Kündigungen. Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht.

Ergebnisrücklagen	31.12.2025	Zuführung	31.12.2026
Gesetzliche Rücklage	2.520	121	2.641
Bauerneuerungsrücklage	4.000	0	4.000
Andere Ergebnisrücklagen	7.100	978	8.078
Summe	**13.620**	**1.099**	**14.719**

Pensions- und sonstige Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen von 2.800 T€ (Vorjahr: 2.750 T€) berücksichtigen bestehende Versorgungszusagen. Der negative Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit einem Zehnjahres- und Siebenjahresdurchschnittszinssatz gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 74 T€. Eine Ausschüttungssperre ergibt hieraus nicht.

Die sonstigen Rückstellungen von 820 T€ (Vorjahr: 760 T€) enthalten unter anderem Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb der ersten drei Monate 2027 nachgeholt werden, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

6. Verbindlichkeiten. Angaben zur Restlaufzeit und zu den gestellten Sicherheiten sind in Anlage 2 (Verbindlichkeitenspiegel) enthalten. Die Bankschulden bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Annuitätendarlehen für die Finanzierung des Gebäudebestands.

Anhang – Erläuterungen zur GuV

Sämtliche Beträge in T€, soweit nicht anders bezeichnet

D. Angaben zu Erträgen und Aufwendungen

1. Umsatzerlöse. Auf die Bewirtschaftungstätigkeit entfallen 15.580 T€ (Vorjahr: 14.975 T€). Darin enthalten sind Nutzungsgebühren beziehungsweise Sollmieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 330 T€ (Vorjahr: 255 T€); hiervon entfallen 190 T€ auf die Lieferung von PV-Strom an Mieter und 140 T€ auf weitere wohnungsnahe Leistungen. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen oder Betreuungstätigkeit sind nicht angefallen.

2. Bestandsveränderung. Der Anstieg der unfertigen Leistungen beträgt 260 T€ und entspricht der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten zum Bilanzstichtag.

3. Sonstige betriebliche Erträge. Von den 305 T€ entfallen 110 T€ auf Zuschüsse zu laufenden Maßnahmen, 85 T€ auf Versicherungsentschädigungen, 70 T€ auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 40 T€ auf sonstige Erträge. Darin sind keine wesentlichen außergewöhnlichen oder periodenfremden Erträge enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit von 7.300 T€ enthalten 3.790 T€ Betriebskosten/Heizkosten, 2.450 T€ laufende Instandhaltung, 270 T€ Grundsteuern und 790 T€ weitere bezogene Bewirtschaftungsleistungen. Aufwendungen für Grundstücksverkäufe oder Betreuungstätigkeit sind nicht angefallen.

5. Personalaufwand. Von den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 370 T€ betreffen 125 T€ die Altersversorgung. Löhne und Gehälter belaufen sich auf 1.340 T€.

6. Abschreibungen. Planmäßige Abschreibungen von 4.624 T€ entfallen mit 4.250 T€ auf Wohnbauten, 160 T€ auf Geschäfts- und andere Bauten, 60 T€ auf technische Anlagen, 140 T€ auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und 14 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

7. Zinsen. Die sonstigen Zinserträge betragen 28 T€ (Vorjahr: 30 T€). In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von 850 T€ (Vorjahr: 840 T€) sind 55 T€ Aufzinsungsaufwand für langfristige Rückstellungen enthalten.

8. Steuern. Für die überwiegende Vermietungstätigkeit wird die Steuerbefreiung einer Wohnungsgenossenschaft unter den gesetzlichen Voraussetzungen in Anspruch genommen. Für die Nebentätigkeiten fällt im Geschäftsjahr kein Ertragsteueraufwand an. Sonstige Steuern betragen 10 T€ (Vorjahr: 8 T€). Die Grundsteuer ist den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zugeordnet.

Anhang – Sonstige Angaben

E. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen aus bereits erteilten Aufträgen Verpflichtungen für Neubauten und aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.950 T€ sowie für weitere geplante Bestandsmaßnahmen in Höhe von 750 T€. Weitere, für die Beurteilung der Finanzlage wesentliche außerbilanzielle Verpflichtungen oder Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 285 HGB bestehen nicht.

Die Darlehen sind überwiegend durch Grundpfandrechte gesichert. Sicherungsbeträge und Laufzeiten sind dem Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) zu entnehmen. Bürgschaften zugunsten von Dritten bestehen nicht.

F. Personal

Durchschnitt im Geschäftsjahr	2026	2025
Kaufmännische Beschäftigte (Vollzeit)	13	12
Technische Beschäftigte (Vollzeit)	8	8
Kaufmännische Beschäftigte (Teilzeit)	7	6
Technische Beschäftigte (Teilzeit)	3	3
Geringfügig Beschäftigte	2	2
Summe ohne Auszubildende	**33**	**31**
Auszubildende (zusätzlich)	3	3

G. Mitgliederbewegung gemäß § 338 Abs. 1 HGB

Mitglieder	Anzahl
Stand 1. Januar 2026	2.450
Zugänge	150
Abgänge	120
Stand 31. Dezember 2026	**2.480**

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr insgesamt um 220 T€ erhöht. Die Satzung sieht keine Nachschusspflicht vor; es bestehen daher keine Haftsummen der Mitglieder. Die Gesamthaftsumme am Bilanzstichtag beträgt 0 T€. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats bestehen nicht.

H. Organe und Prüfungsverband

Vorstand: Anna Hagedorn (hauptamtlich) und Benedikt Lohmann (nebenamtlich). Aufsichtsrat: Clara Hansen (Vorsitzende), Daniel Schulte (stellvertretender Vorsitzender), Eva Cordes und Florian Reimers.

Prüfungsverband: Genossenschaftlicher Prüfungsverband Nord e. V., Hafenstraße 12, 21680 Beispielstadt.

Anhang – Ergebnisverwendung und Abschluss

I. Entwicklung des Bilanzgewinns

Position	2026 (T€)	2025 (T€)
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	200	148
Jahresüberschuss	1.209	932
Einstellung in gesetzliche Rücklage	–121	–93
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	–978	–667
Bilanzgewinn	**310**	**320**

Die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage wurde für das Geschäftsjahr mit 121 T€ bemessen. Die Zuführungen zu den übrigen Ergebnisrücklagen betragen 978 T€. Vorbehaltlich satzungsgemäßer Zuständigkeiten bedürfen die hierfür zugrunde gelegten Entscheidungen der jeweils erforderlichen Organbeschlüsse.

J. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 310 T€ eine Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 120 T€ auszuschütten und den Restbetrag von 190 T€ auf neue Rechnung vorzutragen. Der Vorschlag ist noch nicht beschlossen.

K. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem 31. Dezember 2026 sind bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses am 24. März 2027 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

Beispielstadt, 24. März 2027

Der Vorstand

Anna Hagedorn

Anna Hagedorn

Benedikt Lohmann

Benedikt Lohmann

Anlage 1 – Entwicklung des Anlagevermögens

Teil A · Anschaffungs- und Herstellungskosten · sämtliche Werte in T€

Vermögensgegenstand	01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuch.	31.12.25
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	110	22	0	0	132
Grundstücke und Rechte mit Wohnbauten	135.000	5.300	0	2.800	143.100
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.800	280	0	0	5.080
Grundstücke und Rechte ohne Bauten	120	0	0	0	120
Technische Anlagen und Maschinen	800	110	0	0	910
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.050	105	0	0	2.155
Anlagen im Bau	3.100	xx	xx	xx	2.440
Bauvorbereitungskosten	210	410	0	–300	320
Geleistete Anzahlungen	160	210	0	–300	70
Sonstige Ausleihungen	42	0	7	0	35
Andere Finanzanlagen	18	2	0	0	20
Gesamt	**146.410**	**7.979**	**7**	xx	**154.382**

*Bei den Zugängen wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 100,0 berücksichtigt.

Teil B · Kumulierte Abschreibungen und Buchwerte · sämtliche Werte in T€

Vermögensgegenstand	kum. AfA 01.01.	AfA 2026	Abgänge AfA	Zuschrei-bungen	kum. AfA 31.12.	Buchwert 2026	Buchwert 2025
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	92	14	0	0	106	26	18
Grundstücke und Rechte mit Wohnbauten	48.300	4.250	0	0	52.550	90.550	86.700
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.900	160	0	0	2.060	3.020	2.900
Grundstücke und Rechte ohne Bauten	0	0	0	0	0	120	120
Technische Anlagen und Maschinen	440	60	0	0	500	410	360
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.540	140	0	0	1.680	475	510
Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	2.440	3.100
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	0	320	210
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	70	160
Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	35	42
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	20	18
Gesamt	**52.272**	**4.624**	**0**	**0**	**56.896**	**97.486**	**94.138**

Im Geschäftsjahr sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen, Zuschreibungen oder Abgänge von kumulierten Abschreibungen angefallen. Der Anlagenspiegel stimmt mit den Bilanzansätzen des Anlagevermögens überein.

Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel

Restlaufzeiten und Sicherheiten zum 31. Dezember 2026 · sämtliche Werte in T€

Verbindlichkeiten	Gesamt	bis 1 J.	1–5 J.	über 5 J.	gesichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.021	4.200	18.200	50.621	70.500
Erhaltene Anzahlungen	3.500	3.500	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55	55	0	0	0
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.500	1.330	170	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	450	440	10	0	0
Gesamt	**78.526**	**9.525**	**18.380**	**50.621**	**70.500**

Die Grundpfandrechte zur Sicherung der Bankverbindlichkeiten haben zum 31. Dezember 2026 einen gesicherten Schuldstand von 70.500 T€. Sonstige Verbindlichkeiten sind unbesichert. Die im Spiegel genannten Restlaufzeiten betreffen die vertragliche Fälligkeit, nicht den Zeitpunkt der Bilanzierung.