

Montag, 30. März 2026, Rhein-Zeitung Koblenz & Region, Seite 17

# Es geht um Wohnraum und nicht um Gewinn

Von Wolfgang Lucke



40 Jahre lang wirkte Detlev Pilger bei der Genossenschaft in Koblenz mit

Koblenz. Vor mehr als 100 Jahren wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Modernes Wohnen in Koblenz gegründet, damals unter dem Namen Beamten-Wohnungs-Verein. Die Aufgabe: Wohnraum für die Mitglieder schaffen und verwalten. Zu Beginn dieses Jahres wechselte die Leitung. Eine gute Gelegenheit, mit dem langjährigen Vorstand Detlev Pilger, seinem Nachfolger Benedikt Pistono sowie der hauptamtlichen Vorständin Nadine Schmitz ein ausführliches Gespräch zu führen. Thema waren Zukunft und Vergangenheit der erfolgreichen Koblenzer Genossenschaft.

Herr Pilger, Sie waren mehr als 40 Jahre lang bei Modernes Wohnen tätig, meist in verantwortlicher Position.

Pilger: Ja, und im Jahr 1991 kam ich in den Aufsichtsrat. Und seitdem war ich im Prinzip in allen Funk-

tionen tätig, die man in der Genossenschaft wahrnehmen kann, Schriftführer, einfaches Mitglied, viele Jahre Vorsitzender des Aufsichtsrats und jetzt ein paar Jahre als Vorstand. Anfangs war mir nicht ganz bewusst, wie so eine Genossenschaft aufgestellt ist. Ich lernte schnell, dass die Genossen Anteilhaber sind, Mitbesitzer an dieser Genossenschaft. Das heißt, sie haben auch eine andere Identität sowohl mit der Genossenschaft als auch mit dem bewohnten Haus.

40 Jahre sind eine lange Zeit. Was hat Ihnen am besten gefallen?

Pilger: Die Gelegenheit, dass ich Wohnungen vermitteln konnte, auch manchmal in schwierigen Fällen. Und mir hat die Zusammenarbeit mit Nadine Schmitz, natürlich auch mit ihrem Vorgänger, ihrem Vater Reiner Schmitz, sehr viel Freude bereitet. Dazu die Kollegialität in den Gremien. Das hat mir sehr viel Spaß gemacht, sonst hätte ich es nicht für 40 Jahre lang gemacht.

Was waren die gravierendsten Änderungen innerhalb dieser Zeitspanne?

Pilger: Die einzelnen Übergänge stellten schon fordernde Prozesse dar. Eine veränderte Aufgabenstellung stellt schon immer so einen gewissen Bruch dar. Und ich bin froh, dass jetzt ein junger Kollege als Nachfolger da ist, der bewusst auch noch mal ganz andere Impulse setzen kann.

Wie ist Modernes Wohnen strukturiert?

Nadine Schmitz: Wir bestehen aus einem 14-köpfigen Team, hier im Büro arbeiten zehn Kräfte, dazu gibt es vier Hausmeister, wovon zwei Gärtner sind. Sie kümmern sich um die Außenanlagen in unserem Bestand. Es gibt einen sechsköpfigen Aufsichtsrat. Unser Wohnungsbestand liegt hauptsächlich in der Goldgrube und dem Oberwerth, aber auch in Lützel, in Güls, Moselweiß und der Vorstadt.

Wie sieht das Modell Modernes Wohnen aus?

Schmitz: Der grundsätzliche Genossenschaftsgedanke besteht darin, guten, qualitativen Wohnraum anzubieten – ohne Gewinnmaximierung. Das heißt auch ganz konkret, dass über die vergangenen Jahrzehnte Genossenschaften immer unterhalb des Mietspiegels die Wohnungen vermietet haben. Bei uns gibt es keine Kautions, dafür wird man ja dann Mitglied der Genossenschaft. Das bedeutet: Man erwirbt für 1100 Euro vier Anteile à 275 Euro. Wir sind ja keine Bank, es sollen da keine Gewinne rausgezogen werden. Und nicht nur die Miete ist vernünftig, sondern auch die Ausstattung. Wir haben überall Balkone angebaut, wo keine waren. Wir haben teilweise Aufzüge eingebaut, wo keine waren. Die Wohnungen werden bei einem Mieterwechsel kernsaniert.

Benedikt Pistono: Wir betreuen heute rund 1100 Wohnungen, in der Regel in der Größenordnung von bis zu zehn Parteien maximal. Seit 2017 haben wir drei Mehrgenerationenhäuser gebaut. Da stehen jeweils rund 30 Wohnungen zur Verfügung. Dort werden für die Bewohner regelmäßige gemeinsame Aktivitäten angeboten und die Wohnungen sind natürlich barrierefrei.

Wie hoch sind denn die Mieten im Schnitt?

Pistono: Bei uns ist das vergleichbar mit der kommunal organisierten Koblenzer Wohnbau. Wir haben identische Durchschnittsmieten, liegen zurzeit bei 6,74 Euro. Man muss bedenken, es sind ja auch noch Neubauten dabei, die schon mal teurer vermietet werden. Da liegen wir auch mal bei 12,50 Euro. Andererseits haben wir aber Mietverhältnisse, wo die ältere Dame seit mehr als 40, 50 Jahren wohnt. Da liegen wir dann bei fünf, sechs Euro.

Von großen Vermietungskonzernen hört man nicht immer Gutes. Was ist bei Ihnen anders?

Schmitz: Wir versuchen zum Beispiel, ganz bewusst stets für unsere Mieter erreichbar zu sein. Wir versuchen, uns am Markt ganz klar zu distanzieren. Wir stellen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, geben auch noch gute Serviceleistungen dazu. Unsere Mitglieder entwickeln sich häufig in der Genossenschaft. Sie fangen in einer kleinen Wohnung an, die Familie findet sich, dann ziehen sie in eine größere Wohnung, dann kommt das erste Kind, dann kommt das zweite Kind, dann ziehen sie in eine größere Wohnung.

Herr Pistono, wie fanden Sie zu Modernes Wohnen?

Pistono: Ich habe ab 2014 meine Ausbildung hier in der Genossenschaft gemacht und im Anschluss studiert. Als Bauingenieur habe ich mich dann zum Sachverständigen weitergebildet. Die Tätigkeit hier ist eine absolute Bereicherung für meinen Hauptjob. Es gibt heutzutage so viele technische Fortschritte, die man im Grunde gar nicht fassen kann, wenn man nicht in der Immobilienwirtschaft aktiv unterwegs ist.

Schmitz: Wir haben so große Herausforderungen zu meistern, zum Beispiel durch das Gebäudemodernisierungsgesetz oder allgemein gestiegene Baukosten. Und auch durch den Ukraine-Krieg, durch Corona. Die Wohnungswirtschaft ist so vielfältig und kompliziert geworden, dass man dankbar sein kann, jetzt einen Ingenieur an der Seite zu haben.

Pistono: Wir haben tatsächlich das Problem, dass wir 500 Gas-Etagen-Heizungen hier im Bestand haben, mit denen wir umgehen müssen. Wir haben immer wieder neue Projekte angedacht, wie wir erneuerbare Energien nutzen können. Wir haben schon früh Photovoltaik eingesetzt, wir haben jetzt ein Haus in Lützel mit Erdwärme gebaut. Und wir haben einen Klimafahrplan aufgestellt.

Schmitz: Niemand hat einen Masterplan. Also starten und testen alle Wohnungsunternehmen, alle Genossenschaften mal das eine oder andere Projekt, und man tauscht sich aus. Wir versuchen beständig, für unsere Mitglieder so die Kosten zu optimieren, dass auch unsere neuen Heizungstechniken nicht in den Nebenkosten so enorm explodieren. Und wir sind immer gewachsen, mein Vater hat mit ungefähr 600 Wohnungen angefangen.

Modernes Wohnen baut auch selbst?

Pistono: Wir haben Wohnraum geschaffen, zu einem akzeptablen Preis in einer guten Ausstattung, komplett frei finanziert. Wir haben keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen. Wir haben auch der Stadt angeboten, Projekte zu verwirklichen, aber das führte bisher zu keinem Erfolg. Man darf ja nicht vergessen, dass in Koblenz etwa 2000 bezahlbare Wohnungen fehlen. Wir haben einen Bau und Modernisierungsetat von rund vier Millionen Euro im Jahr. Deswegen sehen unsere Häuser auch so gut aus, Instandsetzungsstau ist so gut wie nicht vorhanden.

Zu den Personen

Nadine Schmitz ist die geschäftsführende Vorständin bei Modernes Wohnen Koblenz eG. Sie ist Diplom-Betriebswirtin, Immobilienökonomin und Wirtschaftsmediatorin. Sie ist mit Unterbrechungen seit 1998 für Modernes Wohnen tätig.

Benedikt Pistono aus Koblenz ist ein zertifizierter Immobilienexperte, Sachverständiger und seit Januar 2026 nebenamtlicher Vorstand bei Modernes Wohnen. Hier absolvierte er ab 2014 eine Ausbildung

und er schloss ein Studium des Bauingenieurwesens an. Er ist Geschäftsführer der BENPI GmbH sowie des Sachverständigenbüros H+P und ist spezialisiert auf die Bewertung von Immobilien.

Detlev Pilger war bis Ende 2025 nebenamtlicher Vorstand bei Modernes Wohnen. Seit Anfang der 1990er-Jahre arbeitete er hier in verschiedenen Funktionen mit. Von 2013 bis 2021 war Pilger für die SPD Mitglied des Deutschen Bundestages. Seit vielen Jahren ist er aktiv in der Lokalpolitik, unter anderem als Vorsitzender der SPD Koblenz. luc

© Die inhaltlichen Rechte bleiben dem Verlag vorbehalten. Nutzung der journalistischen Inhalte ist ausschließlich zu eigenen, nichtkommerziellen Zwecken erlaubt.