

INHALTS- VERZEICHNIS

I GEDENKEN UND NACHRUF	2
<hr/>	
I BERICHT DES VORSTANDES	4
Rahmenbedingungen und Markt	4
Geschäftsentwicklung	12
Wirtschaftliche Lage	24
Chancen Risiken Ausblick	26
<hr/>	
I BERICHT DES AUFSICHTSRATES	30
<hr/>	
I ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES VDW BAYERN	32
<hr/>	
I JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023	34
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
<hr/>	
I ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN ZUM 31.12.2023	46
<hr/>	

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2023 VERSTORBENEN MITGLIEDER

*Wir werden den Verstorbenen stets ein
ehrendes und dankendes Andenken bewahren.*



ERICH **BAUER**
ELFRIEDE **DALLMEIER**
GERTRUD **DECHANT**
NEVENKA **FUCHS**
ELEONORE **FÜSSEL**
HORST **KIEFER**
HORST **KIESEL**
ALEXANDER **KIZMANN**
DIETER **KRETSCHY**
RUDI **KUNZE**

HEIDRUN **MENNENGA**
HEINZ **NEUSSINGER**
INGEBORG **NOGA**
GÜNTER **SÄCHSINGER**
INGEBORG **SCHAN**
HEINZ **SCHMIDT**
KLAUS **WACHTLER**
HELGA **ZECHA**
KURT **ZIEGLER**

Am 2. Juli 2023 verstarb Herr DIETER **KRETSCHY** nach schwerer Krankheit im Alter von 71 Jahren. In seiner langjährigen Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft erwarb sich Dieter Kretschy durch seine fachliche Kompetenz als Architekt, sein hohes Engagement, seine Hilfsbereitschaft und sein menschliches Wesen hohe Anerkennung und Beliebtheit. Wir werden ihm stets ein ehrendes und dankbares Gedenken bewahren.

RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld weiter ins Stocken. Zwar war im Jahresverlauf eine dezente Abschwächung der Inflation zu verzeichnen, jedoch blieb die Erholung im Segment des privaten Konsums bislang vorwiegend aus. Trotz der Anstiege bei Lohneinkommen zeigte sich in der realen Rechnung ein über einen längeren Zeitraum schleichender Rückgang der Einkommen in Deutschland.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen

des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kann somit bestenfalls noch als stagnierend bezeichnet werden.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von weiteren und weitreichenden geopolitischen Risiken getrübt. So gibt es im Kriegsgeschehen in der Ukraine derzeit keine Anzeichen für eine schnelle und friedliche Konfliktlösung. Auch ist die Europäische Union weiterhin bestrebt, alle wirtschaftlichen Beziehungen mit der Russischen Föderation zu beenden bzw. auf das Allernotwendigste zu reduzieren.

Das in der Zwischenzeit geopolitisch erschwerend ergänzende Konfliktgeschehen zwischen

Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Hierbei könnten unvorhergesehene Ereignisse auch wieder preissteigernde Tendenzen, bspw. für die Energieversorgung mit sich bringen, sollte sich das Kriegsgeschehen auch auf die Anrainerstaaten ausweiten.

Insgesamt lässt sich ein herausforderndes gesamtwirtschaftliches Umfeld beschreiben, welches auch durch politische Instrumentarien und Entscheidungen hoffentlich in den Folgejahren wieder mehr Zuversicht verspricht.

Verbraucherpreise

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+6,9 %). Die

historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben.

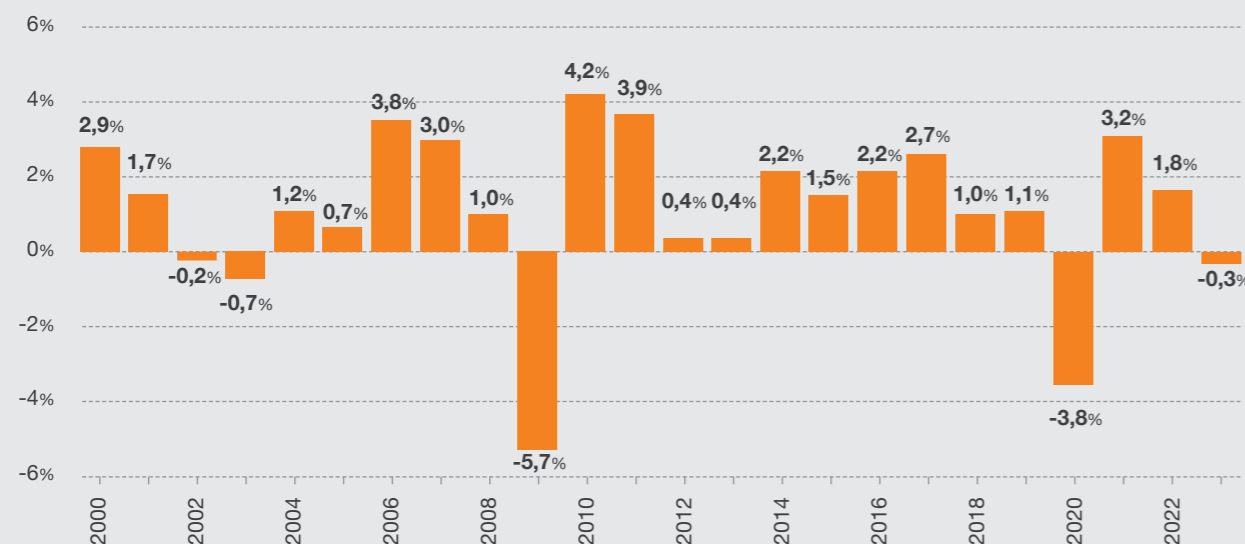
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen.

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

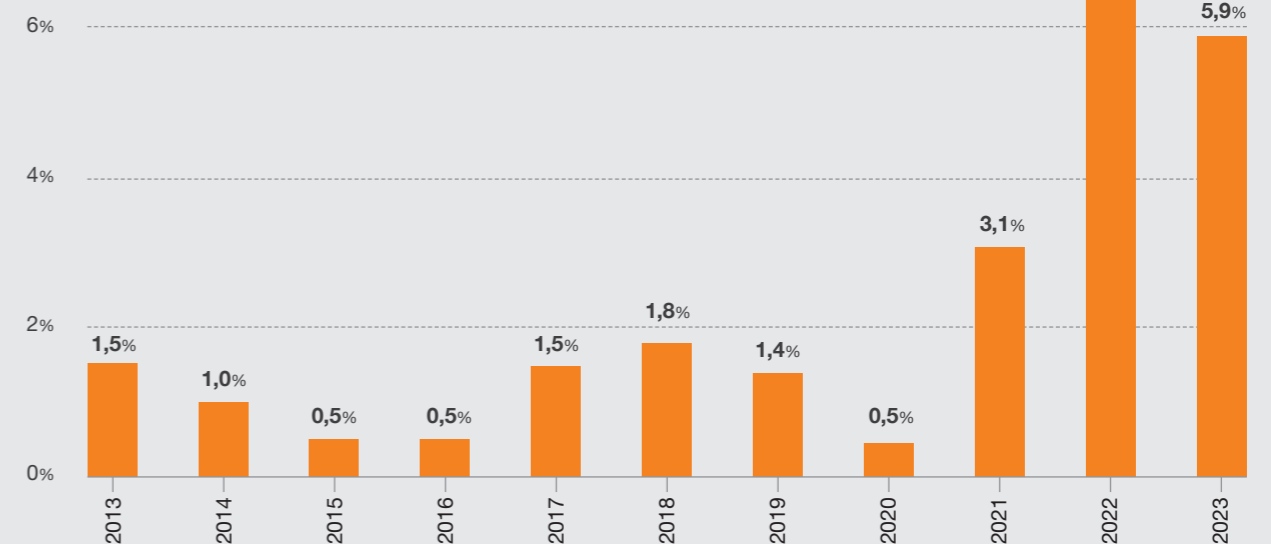
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2000 – 2023 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

VERBRAUCHERPREISINDEX

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, und für Wärmedämm-Verbundsysteme waren 7,1 % Preisaufrschlag zu verzeichnen.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Teilbereichen abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch.

Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Somit besteht etwas Hoffnung, dass die Baupreise nach Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen könnten, worauf auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hindeuten.

Arbeitsmarkt

Trotz eines schwierigen Umfeldes, den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise sowie der hohen Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist.

Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

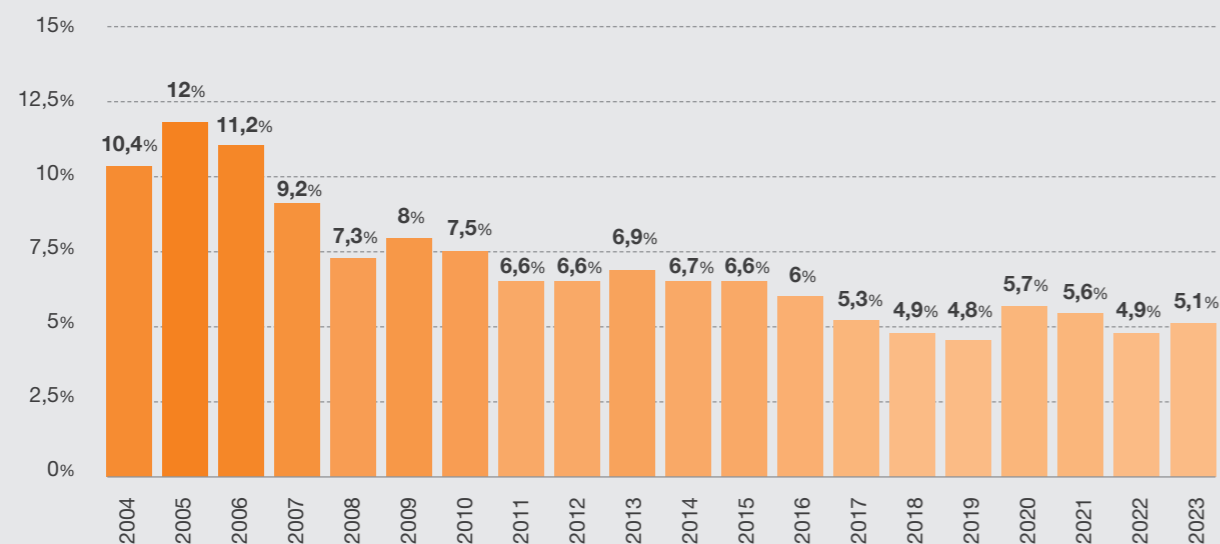
Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen, als neu in das Erwerbsleben eintreten. Trotz einer guten Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel dadurch in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem, welches nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch und wird in die Zukunft betrachtet eine der größten Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft darstellen.

In der Stadt Fürth lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2023 bei 5,1 % (2022: 4,9 %) und damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt.

ARBEITSMARKT STADT FÜRTH

Arbeitslosenquote in %



Quelle: Statista 2024



IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 84,7 Millionen Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Millionen Menschen gestiegen war. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle auch 2023 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden.

Die Zahl der Geburten ging 2023 gegenüber dem Vorjahr um etwa 7 % und die Zahl der Sterbefälle um rund 4 % zurück. Aus den Schätzungen der Geburten- und Sterbefälle ergibt sich ein Geburtendefizit (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) von mindestens 320.000. Dies entspricht etwa dem Niveau des Vorjahres (-328.000) und ist deutlich höher als im gesamten Zeitraum von 1991 bis 2021.

Die Nettozuwanderung wird für das Jahr 2023 auf rund 700.000 Personen geschätzt. Im Vergleich zu den Jahren mit besonders starker Fluchtmigration 2015 (+1,14 Millionen) und 2022 (+1,46 Millionen) war die Nettozuwanderung 2023 damit deutlich geringer. Im langfristigen Kontext war sie allerdings auf hohem Niveau und vergleichbar nur mit den Jahren zu Beginn der 90er, als viele Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion sowie Kriegsflüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien nach Deutschland kamen.

Im Stadtgebiet Fürth ist die Bevölkerungszahl ebenfalls gestiegen und lag Ende 2023 bei 134.718 Personen, was einen Anstieg von +0,5 % gegenüber dem Jahresende 2022 bedeutet.

Nach Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungszahl im Freistaat Bayern bis 2040 um 3,9 % ansteigen, bedingt durch positiven Wanderungssaldo aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Der Prognose nach dürfte die Stadt Fürth mit einem Zuwachs von 6,0 % hierbei überproportional profitieren.

Schwieriges Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

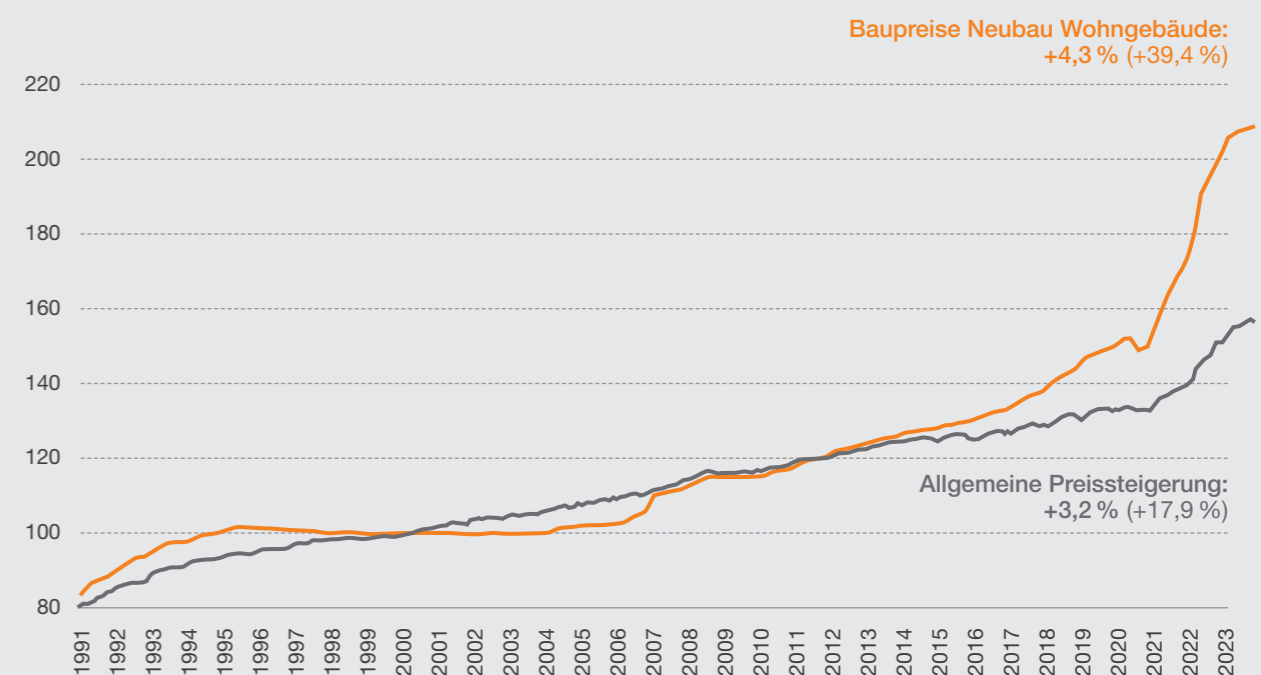
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euro-Raum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften bis Mitte 2025 allmählich weiter auf ein moderateres Niveau sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN IM VERGLEICH ZUR ALLGEMEINEN PREISSTEIGERUNG

Indexwerte (2000=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, GdW-Berechnung 1. Quartal 2000=100

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Nach Schätzungen dürften im Jahr 2023 die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Hier setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden rund 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch abgeschwächt. Die Fertigstellungen könnten dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

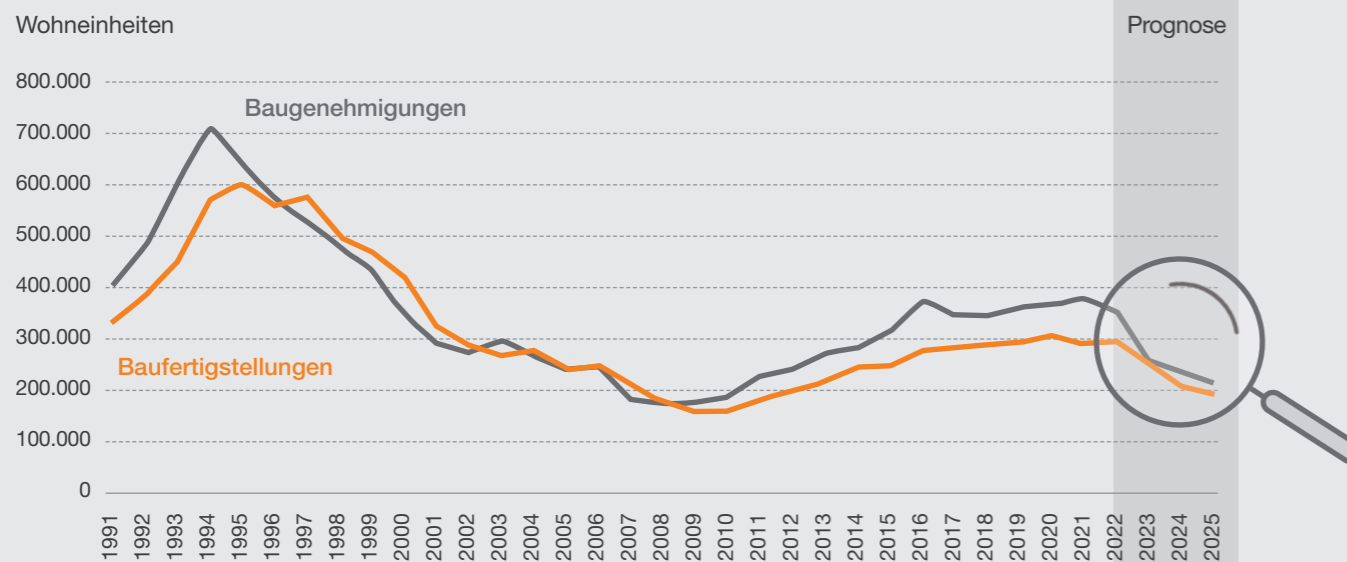
Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den ursprünglich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren

können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

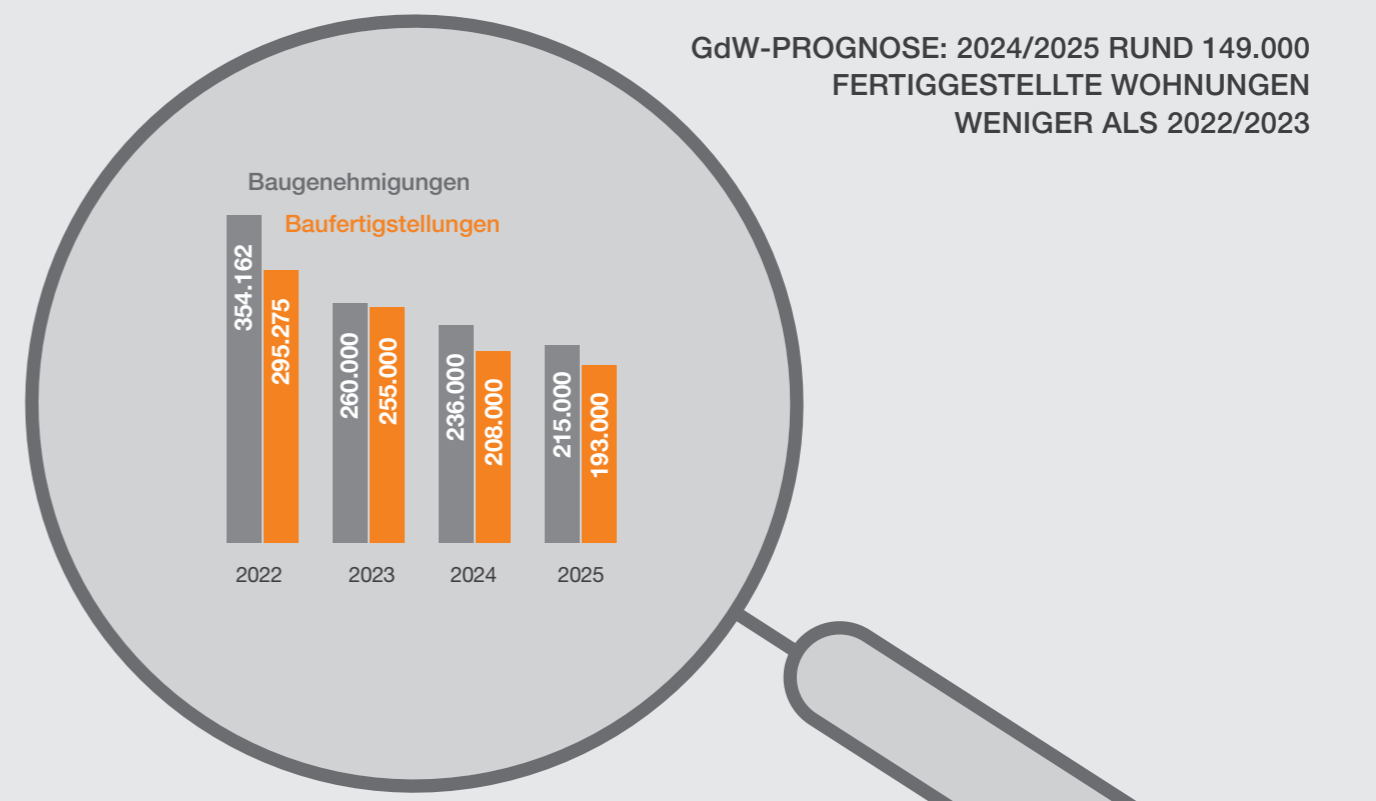
Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2024/2025: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, GdW-Schätzung 2022-2024

GdW-PROGNOSE: 2024/2025 RUND 149.000 FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN WENIGER ALS 2022/2023



I GESCHÄFTSENTWICKLUNG

I VORWORT

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt von der Rückkehr in eine gewisse Normalität, die mit Rückblick auf das pandemische Geschehen und die fortwährenden Einschränkungen der vergangenen Jahre mit und um Corona, als Wohltat empfunden wurde. So konnte der Geschäftsbetrieb wieder in eine Regelmäßigkeit zurückfinden und alle Beteiligten Ihre Aufgaben wieder ohne Einschränkungen wahrnehmen. Dies galt in unserer Geschäftsstelle ebenso wie in den Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Dennoch waren, trotz dieses positiven Aspektes, auch im Jahr 2023 die äußeren Umstände mit zusätzlichen geopolitischen Risiken, einer gesteigerten Angst vor überschwappenden Kriegshandlungen und weiter steigenden Preisen im Dienstleistungs-, Energie- und Baugewerbe, alles andere als einfach. Hinzu kamen Einflussfaktoren aus Politik und dem Kapitalmarkt in Form von wegfallenden oder gekürzten Fördermöglichkeiten, wie auch die erhöhten Kapitalmarktzinsen.

All dies konnte mit gemeinsamen Kraftanstrengungen auch im Jahr 2023 von den Beschäftigten im operativen Dienst der Genossenschaft gemeistert werden und die Zielsetzungen und Vorhaben im Sinne der Weiterentwicklung der Genossenschaft vorangetrieben werden. Basierend auf einer umsichtigen, zukunftsfähigen und risikoadjustierten Planung und Ausführung kann man somit dennoch von einem gelungenen Jahr der Genossenschaft sprechen.

So konnte die umfangreiche Modernisierung der Wirtschaftseinheit 3 in der Fürther Südstadt (Ludwigstraße 87, Erhard-Segitz-Straße 24-30, Steubenstraße 10, 12) ebenso vollständig abgeschlossen und wieder vermietet werden, wie auch das Neubauvorhaben der Wirtschaftseinheit 66 in Zirndorf-Leichendorf, welches im August und September an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden konnte. Die neu hinzugewonnen Mitglieder des vergangenen Jahres 2023 möchten wir in diesem Rahmen auch noch einmal herzlich in unserer Genossenschaft begrüßen.

Wir sind stolz darauf, dass wir auch im Jahr 2023 eine große Maßnahme in der Wirtschaftseinheit 2 beginnen und zudem im Laufe des Jahres die Übereinkunft mit dem Aufsichtsrat hinsichtlich der Sanierungs- und Modernisierungsplanung für das Jahr 2024 abschließen konnten, um den eingeschlagenen Weg der Bestandsverbesserung und auch Erfüllung der klimapolitischen Ziele weiter zu beschreiten. So werden wir uns im kommenden Jahr der Ritter-von-Aldebert-Straße im Rahmen einer Großmodernisierung widmen, welche sich auf die Hausnummern 23,25 sowie 43,45 bezieht und die Gebäulichkeiten von 32 Wohneinheiten umfassen wird.

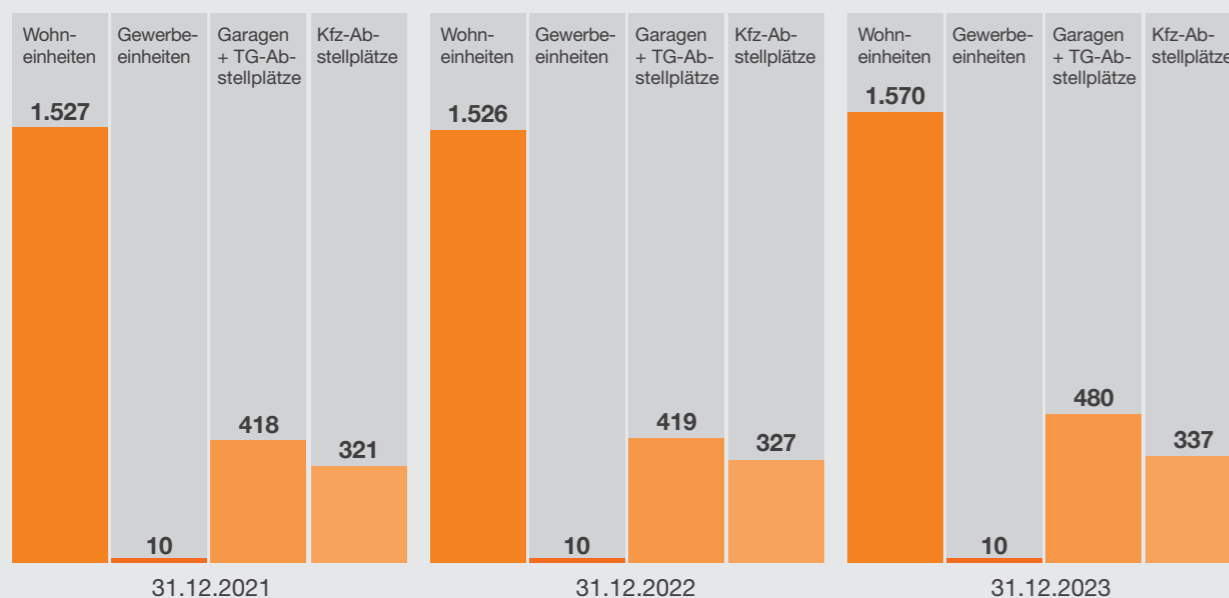
Unseren Weg werden wir auch unter den veränderten und erschwerten Rahmenbedingungen in die Zukunft fortführen und weiterhin die Entwicklung unseres Immobilienbestandes und die Wohnqualitäten unserer Mieter als oberste Priorität verfolgen. Dies erfordert eine umsichtige Planung unter dem Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit und unter Einhaltung der Risikostrategie, welche wir stets an den Anfang unserer Überlegungen stellen und entsprechend die langfristige Strategie daran orientieren. Denn nur ein gesunder und wirtschaftlich ausbalancierter Bestand sichert auch das langfristige Wohl unserer Genossenschaft.

Die 97. ordentliche Mitgliederversammlung fand wieder wie gewohnt im Pfarrzentrum St. Heinrich in der Fürther Südstadt statt. Neben den Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2022 wurden u.a. besonders langjährige Mitglieder geehrt. Außerordentlich galt es, eine Ersatzwahl aufgrund des Todes von Herrn Dieter Kretschy zur Komplettierung des Aufsichtsratsgremiums abzuhalten. Auch an dieser Stelle möchten wir nochmals an die außerordentlichen Verdienste und das unermüdliche Engagement von Herrn Kretschy erinnern und unseren Dank, wie auch unser Bedauern über diesen großen menschlichen Verlust aussprechen.

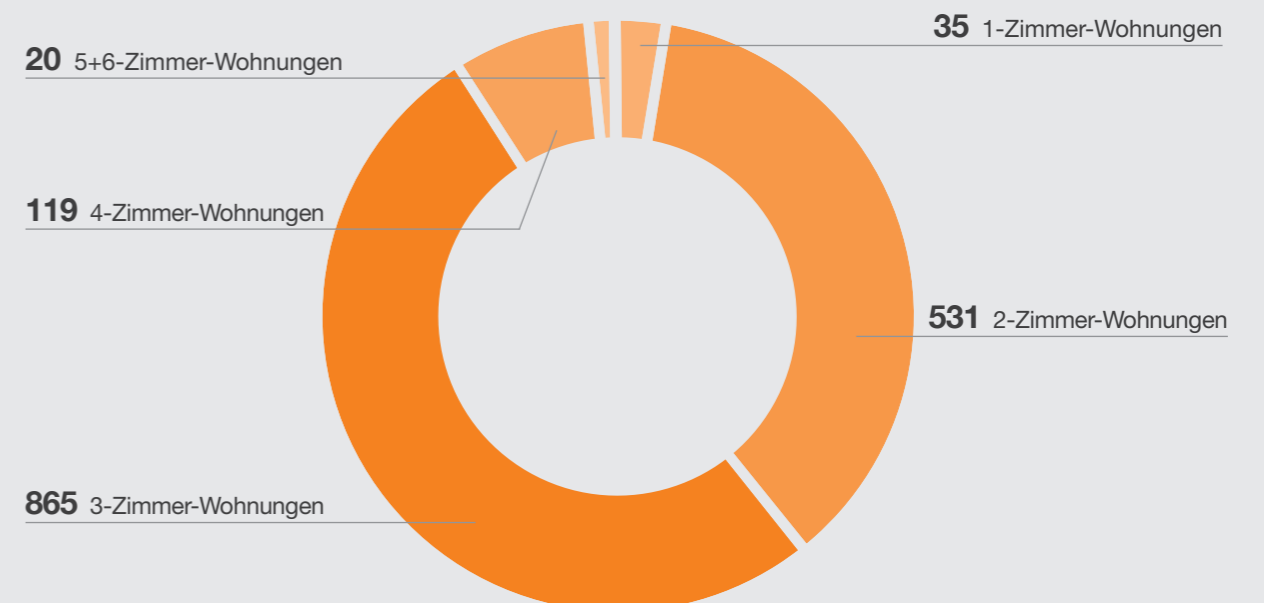
Für die Genossenschaft war das Geschäftsjahr 2023 ein wiederholt intensives, herausforderndes und zugleich erfolgreiches Jahr. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gebührt für die geleistete, erfolgreiche Arbeit unser Dank. Gleiches gilt auch unseren Handwerks- und Dienstleistungsfirmen für die partnerschaftliche und sehr gute Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt zudem den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die im Geschäftsjahr 2023 erneut sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

BESTANDSENTWICKLUNG



WOHNUNGSMIX



I BESTANDSENTWICKLUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Aufgabe und Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2023 1.570 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 109.704 m². Eine Adressübersicht der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist auf den hinteren Seiten des Geschäftsberichts enthalten.

Zum 31.12.2023 sind 91 Wohneinheiten unseres Bestandes preisgebunden:

WI		WE
27	Lilienstraße 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	43
28	Ritter-von-Aldebert-Straße 19, 21	14
57	Paul-Keller-Straße 21, 23	18
58	Paul-Keller-Straße 25, 27	16

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen lag im Jahr 2023 bei 6,41 € pro m² monatlich (Vorjahr: 6,37 € pro m² monatlich). Die Sollmieten für Wohnungen haben sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund der im Rahmen von Mieterwechseln erfolgten Sanierungsmaßnahmen und der entsprechenden Neuvermietungen erhöht. Der Prüfungsverband attestierte im Bericht über die gesetzliche Prüfung, dass die Genossenschaftsmiete im preisfreien Wohnraum weiterhin am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 1,89 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (2022: 1,81 € pro m² Wohn- und Nutzfläche). Die Steigerung ergibt sich aus den allgemeinen Preissteigerungen, konnte aber auch durch ein umsichtiges Nutzerverhalten auf einem, auch im Branchenvergleich (2021: 2,06 €/m²), moderaten Niveau gehalten werden.

Die im Jahr 2022 initiierten Wechsel von Kerndienstleistern, um einen weiteren Beitrag zu leisten, die Kostensteigerungen im erträglichen Rahmen zu halten, wurden allesamt vollzogen. Bis auf einzelne Ausnahmen, an deren Optimierung fortwährend gearbeitet wird, sind die Ergebnisse der Zusammenarbeit zufriedenstellend und die Anlaufphasen abgeschlossen.

Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements werden nicht nur Dienstleistungs-, sondern auch Wartungsverträge regelmäßig kosten- und qualitätsseits überprüft und bei Bedarf ausgeschrieben bzw. neu verhandelt. So standen im Jahr 2023 diverse Neuabschlüsse in verschiedenen Gewerken an, die alle das Bild der Kostensteigerung zeichneten. In intensiven Verhandlungen ist es zumindest gelungen, die – unsererseits geprüften und belegbaren – steigenden Preisniveaus von 10-15 % auf den längstmöglichen Zeitraum zu sichern.

Auch wurden die Rahmenverträge für Strom und Gas mit der infra fürth gmbh, als Ablösung für das bis 31.12.2023 gültige Vertragswerk, neu geschlossen. Hier hat man auch wieder den Weg der Einkaufsgemeinschaft gemeinsam mit den Fürther Genossenschaften und der WBG Fürth bestritten, um die Kostensteigerung so gering wie möglich zu halten. Dennoch ist für die Jahre 2024 ff. in diesen Sektoren mit einem deutlichen Preisaufschlag zu rechnen.

I FLUKTUATION UND LEERSTAND

Die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2023 mit 7,3 % (2022: 7,5 %) liegt erneut unter dem Branchendurchschnitt. Im Jahr 2023 waren 111 Mieterwechsel (Vorjahr: 114) zu verzeichnen.

Im Geschäftsverlauf 2023 konnten die Verzögerungen bei der Wiedervermietung von Wohnraum der vergangenen Jahre durch strategische Maßnahmen aufgeholt werden. Zum Stichtag 31.12.2023 standen insgesamt 35 Wohnungen leer (Stand 31.12.2022: 44). Wegen der laufenden Großmodernisierung der WI 2 und den Voruntersuchungen der WI 24 wurden davon 26 Wohnungen gewollt nicht vermietet (Stand 31.12.2022: 36 WE). Die Leerstandsquote zum 31.12.2023 belief sich auf 2,2 % (31.12.2022: 2,9 %).

I INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Um nachhaltig erfolgreich wirtschaften zu können gilt es, die Wohnungen der Genossenschaft und deren Wohnumfeld in einem guten und zeitgemäßen Zustand zu halten. Wo nötig, zählen hierzu beispielsweise auch umfassende Wohnungssanierungen vor Neuvermietung. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG steht für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mieter.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für Instandhaltung und Instandsetzung ca. 19,41 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: ca. 18,40 €/m²) investiert.

Die Erhaltung der Betriebssicherheit und Funktionalität stehen bei unseren Instandhaltungen und Instandsetzungen ebenso im Fokus wie moderne technische Ausstattungen und Maßnahmen, die zeitgemäß adäquate Ergebnisse bewirken – in den Wohnungen, im Gebäude und im Wohnumfeld. In den Ausgaben enthalten sind jedes Jahr geplante Investitionen. Im Jahr 2023 handelte es sich beispielsweise um:

WIs 1, 7, 17, 18, 25, 26, 28:

Kanalsanierungen

WIs 6, 7, 13:

Erneuerung Briefkasten-/Klingelanlagen



MODERNISIERUNG UND NEUBAU

Die Verjüngung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für das nachhaltig erfolgreiche Bestehen unserer Genossenschaft. Die Verjüngung durch Modernisierung wie auch Neubau kann dabei nur sukzessive und unter größtmöglicher Beachtung der Wirtschaftlichkeit erfolgen.

Die Ziele sind – unabhängig ob Modernisierung oder Neubau – identisch: Hohe Energieeffizienz, attraktive Grundrisse, hoher Wohnwert und sozialverträgliche Mieten bei angemessener Rentabilität der Investition.

Dem folgend umfasste die Modernisierung der WI 3 (Ludwigstr. 87, Erhard-Segitz-Str. 24, 26, 28, 30 und Steubenstr. 10, 12) mit ihren 62 Wohneinheiten in der Fürther Südstadt weitreichende energetische Maßnahmen, genauso wie Gebrauchswerterhöhungen (z.B. Balkonanbau) und eine Neugestaltung des ruhigen Innenhofes. Im Ergebnis entspricht die Wohnanlage energetisch einem KfW100-Effizienzhaus.



Bild: WI 3 Hofansicht nach Modernisierung



Bild: WI 3 Straßenansicht nach Modernisierung

Im Frühjahr 2023 begannen die Modernisierungsarbeiten in der Wirtschaftseinheit 2 (Erhard-Segitz-Str. 21, 23, Ludwigstr. 88, 90, 92 und Kaiserstr. 48), in deren Umfang neben der energetischen Hüllensanierung (Fenster, Fassade, Hauseingangs- und Wohnungstüren) u.a. auch eine zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung installiert wird, so dass insgesamt sogar der KfW70-Effizienzhausstandard erreicht wird.

Modernisierungen solchen Umfangs können ohne hohe Flexibilität und großes Verständnis der Bewohnerschaft für Baulärm, Schmutz und Einschränkungen nicht erfolgreich abgewickelt werden. An dieser Stelle daher ein herzliches Dankeschön an unsere betroffenen Mieter und deren Haushaltsangehörige.

Bild: WI 2 farbig hervorgehoben



Bild: WI 2 Einsetzen Pellet-Speicher



Bild: WI 2 Stellen der Balkone



Bilder: WI 66 Außenanlagen und Wohnbeispiele

Vollends fertiggestellt wurde inzwischen auch unser klimafreundlichstes Projekt in Zirndorf-Leichendorf, welches einen Standard der Energieeffizienz Klasse KfW55-EE erreicht hat.

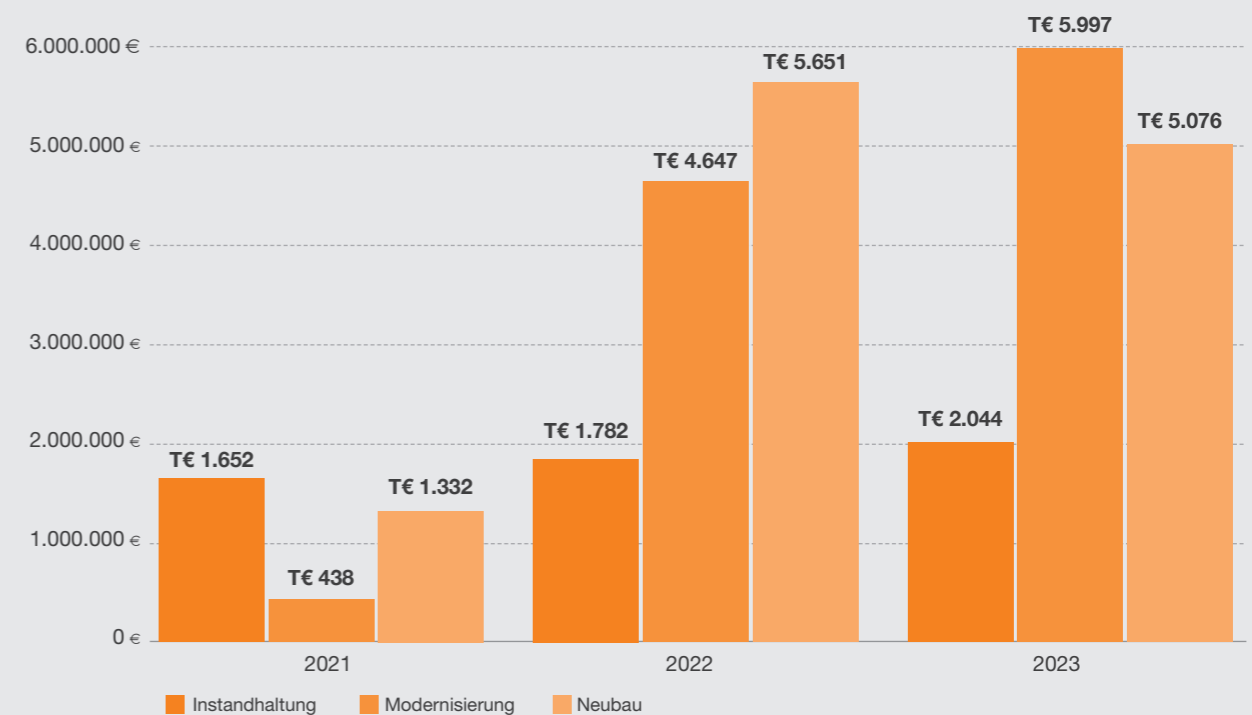
Durch verschiedene Ursachen, bspw. Lieferengpässe und Corona-Ausfälle in der Handwerkschaft, kam es zu Verzögerungen des Bauzeitenplans und darin begründet zu teils höheren Kosten. Die allgemeinen, gewerkeübergreifenden und in ihrer Vehemenz teilweise überraschenden Baukostensteigerungen der Errichtungsjahre konnten leider auch in der Endabrechnung nicht mehr signifikant reduziert werden. Diese wurden jedoch auch durch die Nachkalkulation der Mieten entsprechend berücksichtigt.

Die Vermietung der Wohnungen stieß dennoch auf eine sehr hohe Nachfrage, sowohl innerhalb des Mieterstammes als auch bei potenziellen neuen Mietern. Die Wohnungen konnten im Spätsommer 2023 an die Erstnutzer übergeben werden. Der Erstbezug einer Neubaubauanlage geht meist mit dem ein oder anderen Provisorium einher. Sämtliche Arbeiten, insbesondere in den Außenanlagen, konnten auch bei unserem Bauvorhaben – trotz aller Bemühungen – aus unterschiedlichen Gründen nicht fertiggestellt werden. Wir danken den betroffenen Mietern herzlich für ihr Verständnis.

Durch die umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit haben sich neben der Bilanzsumme auch die Erhaltungsinvestitionen je m² im Geschäftsjahr 2023 nochmals deutlich erhöht. Diese beliefen sich auf 73,02 €/m² (2022: 60,94 €/m²).

INVESTITIONEN

Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2021-2023



MITGLIEDERWESEN

Zum Jahresende 2023 zählte die Genossenschaft 2.061 Mitglieder (Ende 2022: 1.993).

Der herzliche Dank für besonders langjährige Mitgliedschaften wurde im Jahr 2023 im Rahmen der 97. ordentlichen Mitgliederversammlung ausgesprochen. Den an diesem Tag nicht anwesenden Jubilaren wurde dieser selbstverständlich auf anderem Wege zuteil.

70 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Albert Finsterer
Gertrude Hertl
Maria Schmidt
Dr. Lorenz Sierl

60 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Ingeborg Fürwitt
Matthias Werner Geiger
Dagmar Lässig
Lothar Nikisch
Elisabeth Schulz
Herta Sendelbeck
Helmut Wagner
Monika Wildstacke
Kurt Zandt

50 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Angela Auernheimer
Anita Brütting
Bruno Brütting
Helga Dobeneck
Heidi Eckstein
Erika Ell
Karl-Heinz Ermann
Kathrin Horndasch
Helga Kubkowski
Dieter Lang
Georg Nüssel
Sabine Prinz
Robert Sächsinger
Ellen Schwarz
Emilie Strömsdörfer
Heinz Strömsdörfer
Brigitte Stühler
Karl Heinz Stühler
Else Turbanisch
Stefan Weigel

VERWALTUNG UND ORGANE

Im Jahr 2023 setzten sich die Organe der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG wie folgt zusammen:

AUFSICHTSRAT:

Wolfgang Siry – Vorsitzender
Frank Müller – stellv. Vorsitzender
Dieter Kretschy (verstorben 02.07.2023)
Carena Dallabetta
Hannelore Wiest
André Hollitzer (ab 18.10.2023)

VORSTAND:

Stephan Gutsch (bis 31.12.2023)
Peter Lang
Johann Zweier

Weiterhin wird dem Aufsichtsrat in vierteljährigen Risikoberichten über die wesentlichen Risiken der Genossenschaft berichtet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Verwaltungsangestellte	7	9
Regiemitarbeiter, Hauswarte	1	3
Auszubildende	1	

Die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist eine wichtige Säule der Personalpolitik der Genossenschaft. Hierzu zählen auch Angebote fachlicher Schulungen, die regelmäßig genutzt werden.

Im Dezember 2023 hat der Aufsichtsrat die Bestellung von Herrn Johann Zweier zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied für weitere 4 Jahre – somit für den Zeitraum 01.04.2024 bis einschließlich 31.03.2028, beschlossen.

Zugeschnitten auf die Größe des Unternehmens besteht ein Organigramm, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten hervorgehen. Durch die vorgesehenen internen Kontrollen ist eine ordnungsgemäße Erfassung der Geschäftsvorfälle gewährleistet.

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sowie die Unterschriftenregelung der Genossenschaft werden bei Bedarf an die aktuellen Notwendigkeiten angepasst und aktualisiert.

Für die Jahre 2024 bis 2029 liegen Planungsrechnungen vor, sowie für die Jahre bis 2031 eine Investitionsplanung.

Der Aufsichtsrat wird in regelmäßigen Abständen vom Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Den im Jahr 2020 erstmalig begangenen Weg, als Ausbildungsbetrieb zu fungieren, konnten wir nach den ausgezeichneten Erfahrungen auch im Jahr 2023 fortsetzen. So ist es uns gelungen mit Frau Emily Prager wieder eine Ausbildungsstelle zur Immobilienkauffrau zu besetzen. Die Ausbildung junger Nachwuchskräfte innerhalb des Betriebs soll auch zukünftig weiterverfolgt werden.

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird immer wichtiger, um Personal binden oder bei Bedarf gewinnen zu können. Dies hat der Vorstand seit Jahren erkannt und bietet diverse Möglichkeiten zur flexiblen Arbeitszeitgestaltung. Die Genossenschaft wurde durch die Bertelsmann-Stiftung zum „familienfreundlichen Arbeitgeber“ zertifiziert.



Bild Ehrungen v. l. n. r.: Helmut Wagner, Karl Heinz Stühler, Brigitte Stühler, Dagmar Lässig, Karl-Heinz Ermann, Emilie Strömsdörfer, Johann Zweier (Vorstand), Erika Ell, Helga Kubkowski, Maria Schmidt, Peter Lang (Vorstand)

Mit dem Ausscheiden von Herrn Stephan Gutsch als geschäftsführender Vorstand auf Grund einer familiär gewünschten räumlichen Veränderung zum Jahresende des vergangenen Geschäftsjahres 2023, wurde eine Nachbesetzung der Geschäftsführung erforderlich. In einem, eng mit dem Aufsichtsrat abgestimmten und gremienübergreifend gesteuerten, frühzeitigen Ausschreibungsverfahren gelang es der Genossenschaft, ein breites und qualifiziertes Interesse aus einer Vielzahl von Bewerbungen zu generieren. Als Ergebnis dieses Verfahrens konnte die Geschäftsführung, mit der Möglichkeit eines gleitenden Übergangs, bereits zum 01.10.2023 in Person von Herrn Maximilian Prösl neu besetzt werden.



Bild: Peter Lang, Johann Zweier, Maximilian Prösl

BETEILIGUNGEN UND BELEGUNGSRECHTE

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ist an drei Unternehmen beteiligt. Diese liefern regelmäßig einen positiven Jahresabschluss und, je nach Beschluss der Gesellschafterversammlungen, im Rahmen von Ausschüttungen einen positiven Beitrag zu unserem Jahresergebnis.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen ist gegeben.

ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

Das Beteiligungskapital der Volkswohl an der ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH beträgt 291.436,37 € und somit 26 %.

Zum 31.12.2023 besteht ein Belegungsrecht an 137 Wohneinheiten im Bestand der ARGE.

	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche
Bodenbacher Str. 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	20	1.384,49
Buschingstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	22	1.529,82
Erhard-Segitz-Str. 12, 14, 15, 16, 17	12	821,71
Flößbastr. 37, 39, 41	8	412,11
Kaiserstr. 36, 38, 40, 42, 44	11	663,79
Kaiserstr. 164 / Leyherstr. 15	7	549,07
Reichenberger Str. 80	6	365,20
Soldnerstr. 77, 79, 89, 91, 103, 105, 107, 109	40	2.560,34
Schwabacher Str. 163, 167, 169, 171, 173	11	795,02
	137	9.081,55

Die Geschäfte der ARGE werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch den Bauverein Fürth eG ausgeübt.

BZG GmbH

Im Jahre 1946 wurde die BZG GmbH zur Erbringung von Lieferungen und Leistungen für den wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bedarf sowie der Verwaltung eigenen Vermögens gegründet. Seit 1999 wird ausschließlich Vermögensverwaltung betrieben. Die GmbH bewirtschaftet die Immobilie Plobenhofstraße 6 in Nürnberg mit 12 Mietwohnungen, zwei Ladengeschäften und einem Eiscafé.

Die Volkswohl ist, wie eine Vielzahl anderer regionaler Wohnungsunternehmen, an der BZG GmbH mit einem Stammkapital von 9.970,19 € beteiligt. Dies entspricht 3,9 % Anteil an der BZG.

Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH

Am 19.07.2012 hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH und der Baugenossenschaft Eigenes Heim eG, der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG und der infra new energy GmbH die Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Investition in erneuerbare Energien, insbesondere der Errichtung von Photovoltaikanlagen, vorrangig



Bild: WI 66 Beispiel Photovoltaikanlage

auf Dächern und Gebäuden der Gesellschafter. Die Volkswohl eG hat sich an dem Stammkapital dieser Gesellschaft mit einem Anteil in Höhe von 20 % (5,0 T€) beteiligt.

Gemeinsam mit der infra fürth gmbh wurde das „partnerstrom“-Modell entwickelt. Somit ist es Wohnungsnutzern einiger unserer Objekte möglich, den auf dem Dach erzeugten Strom zu vergünstigten Konditionen zu beziehen (108 unserer Wohnungen).

Ende 2023 verfügt die Gesellschaft über Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt ca. 1.468,45 kWp, davon ca. 291,12 kWp auf Objekten der Volkswohl eG. Weitere Projekte sind in Planung.

Projekt „Nachhaltiges Wohnen“

Gemeinsam mit den in Fürth agierenden, sozial orientierten Wohnungsunternehmen wurde auch im Geschäftsjahr 2023 das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ mit Erfolg fortgesetzt (www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de). Bei Zahlungsschwierigkeiten, Bewohnerstreitigkeiten oder auch dem drohenden Verlust von Wohnraum steht den Betroffenen auf Wunsch eine unabhängige Fachkraft mit sozialpädagogischer Ausbildung zur Seite, um Lösungswege zu finden.

I WIRTSCHAFTLICHE LAGE

I VERMÖGENSLAGE

Zum 31.12.2023 betrug die Eigenkapitalquote 32,9 % (Vorjahr 33,9 %), was einen angemessenen und branchenüblichen Wert darstellt.

Entwicklung Eigenkapital:



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.663,7 auf T€ 117.833,4 erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Investitionen im Berichtsjahr 2023 ist im Wesentlichen auf die Bau-, Bauvorbereitungs- und Modernisierungskosten sowie Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen werden dadurch nicht sichtbar.

Die Vermögensstruktur und die Kapitalstruktur stellten sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	95.999,5	94,6	104.354,7	93,9	113.364,2	96,2
Kurzfristiges Vermögen	5.475,8	5,4	6.815,0	6,1	4.469,2	3,8
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	101.475,3	100,0	111.169,7	100,0	117.833,4	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	36.271,8	35,7	37.652,8	33,9	38.789,7	32,9
Langfristiges Fremdkapital	58.289,5	57,5	66.173,5	59,5	72.894,6	61,9
Kurzfristiges Fremdkapital	6.914,0	6,8	7.343,4	6,6	6.149,1	5,2
Gesamtkapital / Bilanzsumme	101.475,3	100,0	111.169,7	100,0	117.833,4	100,0

Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich insbesondere die Flüssigen Mittel auf Grund der starken Investitionstätigkeiten im Berichtsjahr.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Vermögenslage ist geordnet und solide. Dies wurde auch vom Prüfungsverband VdW Bayern bestätigt.

I FINANZLAGE

Die Mittelabflüsse (Bewirtschaftungskosten, Finanzierungskosten, Investitionen, etc.) wurden im Berichtsjahr nicht vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gedeckt. Der Finanzmittelbestand verminderte sich im Laufe des Berichtsjahres zum 31.12.2023 auf T€ 1.637,9 (Stand 01.01.2023: T€ 4.148,6).

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr ohne Einschränkungen gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

I ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2023 der Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.744,6
Ergebnis Bau- und Modernisierungstätigkeit	-234,5
Ergebnis Kapitaldisposition	66,9
Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern	-391,0
Jahresergebnis	1.186,0

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich geprägt vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, welches wiederum überwiegend bestimmt wird aus den Sollmieterlösen und den Instandhaltungsaufwendungen.

Dem Bereich Bau- und Modernisierungstätigkeit wurden anteilige innerbetriebliche und externe Kosten zugeordnet.

Das Ergebnis Kapitaldisposition wird vor allem durch Beteiligungserträge, denen im Berichtsjahr Bereitstellungszinsen gegenüberstehen, bestimmt.

Das Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern resultiert insbesondere aus Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen, aus Aufwendungen für Betriebsrentner und Altersteilzeitregelungen sowie aus periodenfremden Erträgen und Aufwendungen.

Die Ertragslage war auch im Geschäftsjahr 2023 zufriedenstellend.

I JAHRESABSCHLUSS - BESCHLUSSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns von 16.004,12 € in die anderen Ergebnissrücklagen zu genehmigen.

| CHANCEN | RISIKEN | AUSBLICK

Wie bereits in anderen Teilen dieses Geschäftsberichts ausführlich beschrieben, war auch das Jahr 2023 ein herausforderndes Geschäftsjahr für die gesamte Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die endgültige Beendigung des allen bestens bekannten Pandemiegeschehens stand in diesem Jahr neuerlichen geopolitischen Konfliktsituationen gegenüber, welche neben den bis dato bereits andauernden Konfliktsituationen zusätzlich wirkten und eine weltweite Unsicherheit aus politischer Sicht stützen. Dies wirkt auf die globale Wirtschaft und am langen Ende auch weiterhin auf das Tun und die Entwicklungen mit Blick auf unsere Genossenschaft. Kurz um haben sich die relevanten Rahmenbedingungen zwar verändert, jedoch leider in keiner Weise merklich verbessert.

Eine generelle Trendumkehr ist leider auch für die Jahre 2024 und 2025 nicht erkennbar. Somit gilt es, mit den Herausforderungen steigender Energie- und Dienstleisterpreise, weiter steigender Baukosten und Materialpreise, veränderter Kapitalmarktbedingungen, reduzierter Fördermitteltöpfe und ständig wachsender gesetzlicher Anforderungen umzugehen und unser zukunftsfähiges Geschäftsmodell einhergehend mit der Unternehmensstrategie fortzuentwickeln und an die Rahmenbedingungen anzupassen. Im Fokus dieser Strategie steht selbstredend weiterhin unser genossenschaftlicher Gedanke und die Versorgung der Gesellschaft mit adäquatem Wohnraum. Diesen wollen und werden wir auch zukünftig an die Anforderungen und technischen Standards anpassen und auch weiterhin unserer Verpflichtung zum Klimaschutz und der Energieeinsparung nachkommen. Immer mit der Prämisse der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit für unsere Genossenschaft wie auch unsere Mitglieder. Hierzu werden wir gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat und unter Zuhilfenahme der energiepolitischen Klassifizierungen unseres Bestandes auch den langfristigen Investitionsplan der Genossenschaft einmal neu denken.

Im Zusammenhang mit den beschriebenen Einflussfaktoren auf das genossenschaftliche Wirken, möchten wir darauf hinweisen, dass geeignete Maßnahmen zur Risikofrüherkennung getroffen sind. Systematisch werden viermal im Jahr, bei Bedarf häufiger, die wesentlichen Tätigkeitsfelder ausführlich betrachtet. So kann auf mögliche Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig reagiert werden. Anhand von Vergleichen des Wirtschaftsplanes mit den fortgeschriebenen Einnahmen und Ausgaben wird die Entwicklung unterjährig mehrfach beobachtet. Der Aufsichtsrat wird über die Erwartungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Darüber hinaus erfordert das Unternehmensumfeld ein exaktes maßnahmenbezogenes Risikomanagement – beginnend bei der Basis einer Investitionsentscheidung und ihrer möglichen Entwicklung und Folgen. Ohne Sicherstellung der Finanzierung und der Wirtschaftlichkeit werden keine Modernisierungs- und Neubauvorhaben beschlossen. Hierauf achtet insbesondere auch der Aufsichtsrat gleichermaßen.

Im Sinne der wirtschaftlichen Umsetzung bleibt festzustellen, dass die Realisierung unserer und der politischen Ziele im Sinne des Umweltschutzes und der Energieeinsparung nicht ohne Ertragssteigerungen realisierbar sind. So sind wir neben einem fortwährenden Marktscreeing zu Fördermöglichkeiten und finanziellen Unterstützungen der Politik auch dazu gezwungen, unsere Mietpolitik zu forcieren. Aus diesem Grund wird es in 2024, nach dreijähriger Pause, auch wieder ein generelles Mieterhöhungsbestreben seitens der Genossenschaft geben müssen. Erstmalig wollen wir hierbei auf eine individuelle Vereinbarung mit allen Nutzerinnen und Nutzern zurückgreifen, welche es uns ermöglicht, den administrativen Aufwand deutlich zu senken. Hierzu benötigen wir Ihre Unterstützung und Zustimmung, um die wir hiermit auch bitten möchten.

All dies soll nicht zu Ihrem Nachteil sein, denn im Rahmen der Vereinbarung verpflichten wir uns auch dazu, dass weitere Mieterhöhungen erst nach 36 Monaten wieder geprüft werden und in Umsetzung kommen. Somit profitieren Sie, entgegen der gesetzlichen Möglichkeiten, von einer langfristigen Planungssicherheit. Darüber hinaus werden wir bei keiner Individualvereinbarung den vollen, gesetzlich möglichen Rahmen der Erhöhung von max. 15 %, ausnutzen, sondern versuchen, diesen in Abstimmung mit unserer Unternehmensplanung so weit wie möglich zu unterschreiten. Für Ihre Unterstützung und Ihre Zustimmung in diesem Verfahren möchten wir uns bereits im Voraus bedanken.

Auch im vergangenen Jahr folgte die Genossenschaft weiter den begonnenen Bestrebungen zur Bestandssanierung und dem Neubau, um die genossenschaftseigenen Immobilien zukunftsfähig zu machen und den Bestand sukzessive zu erweitern.

So wurde der Neubau in Zirndorf-Leichendorf in der zweiten Jahreshälfte vollständig durch die neuen Mieterinnen und Mieter bezogen und die Immobilie in Betrieb genommen. Die finale Fertigstellung samt Außenanlagen lag etwas hinter dem Zeitplan, erfolgte jedoch im Frühjahr 2024, so dass das Bauvorhaben zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen werden konnte.



Bild: E-Mobilität
Poolfahrzeug der BSG Volkswohl eG

Darüber hinaus wurde die umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme der Wirtschaftseinheit 03 in der Fürther Südstadt bereits im vergangenen Jahr 2023 vollständig abgeschlossen und spiegelt ein erfolgreiches Sanierungs- und Modernisierungskonzept wider.

Ebenso sind die Arbeiten in der Wirtschaftseinheit 02 auf der gegenüberliegenden Straßenseite der WIE 03 weit fortgeschritten und die Neuvermietung der auf Grund der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vollständig sanierten Wohneinheiten in vollem Gange. Zuletzt wurden im Juni/Juli 2024 die Balkonanlagen gestellt. Mit leichten zeitlichen Verzögerungen versehen wird die Maßnahme aber noch im Kalenderjahr 2024 vollständig abgeschlossen werden können.

Mit dem Aufsichtsrat eng abgestimmt und beschlossen wurde im vergangenen Jahr auch die Sanierungs- und energetische Modernisierungsmaßnahme in der Ritter-von-Aldebert-Straße. Diese betrifft die Hausnummern 23,25 und 43,45.

Weitere Maßnahmen und Planungen werden im Rahmen der Neuauflistung des langfristigen Investitionsplans gremienübergreifend diskutiert und analysiert.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass bei allen erwähnten Maßnahmen, die Gesamtheit der möglichen Fördermittel des Bundes im größtmöglichen Umfang genutzt wurden und die kalkulierten Kostenrahmen, trotz einer insgesamt mehr als 2-jährigen Planungs- und Ausführungsphase der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, eingehalten werden konnten. Dies war ausschlaggebend für die wirtschaftliche Darstellbarkeit der Maßnahmen. Mit Bezug auf das Thema Fördermittel kann sich die Genossenschaft dem klaren Appell der Wohnungswirtschaft an Bund und Länder nur vollumfänglich anschließen:
WOHNEN MUSS BEZAHLBAR BLEIBEN!

Hierfür benötigt es eine Förderlandschaft für Neubau wie auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für sozial verträgliche Investitionen, welche planbar, ausreichend umfangreich und vor allem zuverlässig ist.

Hauptaufgabe der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG bleibt auch zukünftig unverändert die Bewirtschaftung und Instandhaltung der genossenschaftseigenen Immobilienstände. Dazu zählen neben der Verwaltung und Vermietung auch bestandsverbessernde Investitionen und geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Für das Jahr 2024 wurden beispielsweise auch wieder der Austausch diverser Briefkasten- und Klingelanlagen sowie Fassadenarbeiten vorgesehen. Auch einzelne freierwerdende Wohnungen werden marktgerecht zum Wiederbezug hergerichtet und zeitgemäß ausgestattet.

Zur Bewältigung dieser Hauptaufgabe ist eines von elementarer Bedeutung, das Personal. In Zeiten von Fachkräftemangel und Arbeitnehmermärkten ist es uns ein Anliegen zu berichten, dass wir auch im Personalbereich erfolgreich unsere Aufgabenstellungen lösen konnten. Wir freuen uns, dass es uns gelungen ist, 2024 sowohl die vakante technisch orientierte Stelle, als auch, im Vorgriff auf das Ausscheiden zweier arrivierter und langjähriger Mitarbeiter:innen, eine Vakanz in der Bilanzbuchhaltung mit qualifizierten und motivierten Neueinstellungen zu besetzen. Ebenso konnte das aus familiären Gründen anstehende Ausscheiden unseres geschäftsführenden Vorstandes, Herrn Stephan Gutsch, frühzeitig kompensiert und nachbesetzt werden. Wir möchten an dieser Stelle auch noch einmal unseren Dank an Herrn Gutsch aussprechen, der in seiner Zeit bei der Volkswohl viel bewegt, vieles neu gedacht und somit den Grundstein für die Zukunft gelegt hat. Mit den vorgenannten Neueinstellungen sehen wir die Genossenschaft auch für die langfristige Zukunft gewappnet und hervorragend aufgestellt.

Fortwährend begleiten wird uns das Thema Digitalisierung auch über das Jahr 2024 hinaus. Initiiert durch rechtliche Anforderungen, beispielsweise durch die E-Rechnung, wie auch aus Gründen des Umweltschutzes sowie der Prozessgestaltung und -vereinfachung, haben wir die daraus resultierenden Zusatzaufgaben zu bewältigen, um die Genossenschaft zukunftsfähig zu machen und die Anforderungen zu erfüllen. Alles natürlich immer unter der Prämisse der Einhaltung des Datenschutzes und mit dem Versprechen, dass wir niemanden „im Regen stehen lassen“, der dem technischen Fortgang nicht beiwohnen möchte oder kann. Wir sind für unsere Mitglieder jederzeit erreichbar und helfen dort, wo Innovation und Fortschritt an menschliche Grenzen stoßen, immer gerne.

Eine erste Maßnahme, im Sinne der Umweltverträglichkeit, betrifft dabei auch unseren Geschäftsbericht. So haben wir uns entschieden, diesen ab dem Jahr 2024 nicht mehr pauschal allen Mitgliedern gedruckt zur Verfügung zu stellen, sondern die digitale Variante, abrufbar auf unserer Homepage unter www.volkswohl-fuerth.de, in den Vordergrund zu rücken. Dies dient in erster Linie dem Schutz unserer Umwelt, da eine unvorstellbare Menge an Papier eingespart wird. Zudem werden Portokosten und administrativer Aufwand beim Versand minimiert. All diejenigen, die dennoch ein physisches Exemplar wünschen, können sich dieses gerne zu unseren Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle persönlich abholen. Für Ihr Verständnis möchten wir uns herzlich bedanken.

Abschließend bleibt zu sagen, dass die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG auch in Zukunft für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder einstehen wird. Wir werden unseren Beitrag zum Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit leisten und unterstützen dieses mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln und Möglichkeiten. Insgesamt möchten wir uns als ein guter, moderner und verlässlicher Partner im Bereich Wohnen, vor allem gegenüber unseren Mitgliedern, präsentieren.

Dabei setzen wir auf die bewährte Zusammenarbeit mit vielen Beteiligten. Daher gilt es mit den letzten Zeilen des diesjährigen Berichts des Vorstandes herzlich Danke zu sagen:

Wir danken

- allen Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Treue,
- allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und die Bereitschaft, neue Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen,
- den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit,
- allen Geschäftspartnern, Behörden und Institutionen für ihre Unterstützung.

Fürth, im Juli 2024

Der Vorstand

Peter Lang
Maximilian Prösl
Johann Zweier



I BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Auch im Geschäftsjahr 2023 nahm der Aufsichtsrat die ihm übertragenen, satzungs- und gesetzesmäßigen Rechte und Pflichten vollumfänglich wahr und hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

In den vier gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes im Berichtsjahr konnte sich das Gremium einen umfassenden Überblick über den Geschäftsverlauf, die zukünftigen Planungen und die Entwicklungen der Genossenschaft verschaffen. Erneut war der Aufsichtsrat in wesentliche Entscheidungen und für die Genossenschaft wichtige Fragestellungen involviert. Neben den Berichten des Vorstandes zum aktuellen Geschäftsverlauf und den Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurden beispielsweise der Jahresabschluss zum 31.12.2022 samt Bericht über die gesetzliche Prüfung, sowie zukünftige Entwicklungen und Planungen der Genossenschaft behandelt.

In den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes im Berichtsjahr 2023 wurde Herr Johann Zweier in seinem Amt als nebenamtlicher Vorstand für weitere vier Dienstjahre bestätigt. Darüber hinaus wurde Herrn Lucas Lang und Herrn Maximilian Prösl jeweils Gesamtprokura in Verbindung mit einem Vorstandsmitglied erteilt.

Im Rahmen der Ausschreibung zur Nachbesetzung der Geschäftsführung engagierte sich der Aufsichtsrat in Form der Teilnahme an den Gesprächsrunden mit den vorselektierten Kandidatenprofilen, um einen möglichst genauen Eindruck im Rahmen der Entscheidungsfindung zu erhalten. Der durch den Vorstand herbeigeführte Abschluss des Verfahrens mit der Vertragsunterzeichnung von Herrn Prösl als zukünftigen Geschäftsführer wurde vom Aufsichtsrat vollends unterstützt und befürwortet.

Der Aufsichtsrat wurde auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig, insbesondere durch quartalsweise erstellte Risikoberichte des Vorstandes, über den Geschäftsverlauf informiert.

Das zweite Halbjahr 2023 begann leider sehr traurig: Nach schwerer Krankheit verstarb unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Dieter Kretschy am 2. Juli 2023. In seiner seit 2016 ununterbrochen währenden Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied erwarb sich Herr Kretschy aufgrund seiner Fachkenntnisse, seines Engagements und seines Wesens höchsten Respekt sowie außergewöhnliche Wertschätzung. Wir werden Dieter Kretschy in dankbarer und ehrender Erinnerung behalten.

Die 97. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 18. Oktober 2023 im Pfarrzentrum St. Heinrich in Fürth statt. Ordnungsgemäß und satzungskonform wurde neben der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und Verwendung des Bilanzgewinns 2022 unter anderem auch die notwendige Ersatzwahl aufgrund des Todes von Herrn Dieter Kretschy zur Komplettierung des Gremiums abgehalten, bei der Herr André Hollitzer zum Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde. Im Namen des gesamten Gremiums darf ich hiermit meinen Dank für das ihm entgegengebrachte Vertrauen aussprechen. Sämtliche Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Auf die Mitgliederversammlung folgte eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates.

Im Berichtsjahr 2023 wurden durch alle Mitglieder des Aufsichtsrates insgesamt 10 Revisionsprüfungen zu unterschiedlichen Themenkomplexen der Genossenschaft durchgeführt. Die schriftlichen Berichte hierüber wurden auch mit dem Vorstand behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 23.05.2024 geprüft,

erörtert und zur Kenntnis genommen. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes wurde einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns in die anderen Ergebnissrücklagen zu genehmigen.
- Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Für den Einsatz und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand und der Geschäftsführung herzlich.

Fürth, im Juli 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Siry

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGS- ERGEBNIS DES VDW BAYERN

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für die sonstigen Informationen verantwortlich. Diese umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen wesentlich beteiligt:

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH mit T€ 291,4 am Stammkapital i.H.v. T€ 1.119,7 (26 %) und
- Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit T€ 5,0 am Stammkapital i.H.v. T€ 25,0 (20 %).

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

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er 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.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorwegeinstellung über 50 % des Jahresüberschusses 2023 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung steht.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage ist wesentlich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung, das durch die jeweilige Höhe der Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend.

Aus der Geschäftstätigkeit der Beteiligungsunternehmen und nach der wirtschaftlichen Lage der Beteiligungsunternehmen, wie sie sich im Jahresabschluss zum 31.12.2023 darstellt, ergeben sich für die Genossenschaft aus heutiger Sicht keine Risiken mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 25. Juli 2024

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Weberndörfer)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer



Bild: WI 29 Innenhof

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

BILANZ

Aktiva	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		109.220.570,12	90.579.581,30
Grundstücke ohne Bauten		239.708,15	239.708,15
Technische Anlagen und Maschinen		19.765,00	5.101,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		153.791,59	91.633,59
Anlagen im Bau		3.155.332,27	12.788.532,06
Bauvorbereitungskosten		106.510,92	185.580,08
Finanzanlagen			
Beteiligungen		458.105,75	458.105,75
Anlagevermögen insgesamt		113.353.784,31	104.348.242,44
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.391.850,86		2.262.014,51
Andere Vorräte	44.919,70	2.436.770,56	38.798,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.081,79		35.918,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.956,17		3.567,33
Sonstige Vermögensgegenstände	126.111,01	184.148,97	135.453,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand	5.873,07		8.422,79
Guthaben bei Kreditinstituten	1.632.017,92		4.140.129,37
Bausparguthaben	210.411,37	1.848.302,36	190.620,03
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.409,28	6.548,00
Bilanzsumme		117.833.415,48	111.169.714,13

Passiva	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.780,00		144.560,00
der verbleibenden Mitglieder	2.615.860,00		2.525.900,00
aus gekündigten Anteilen	1.300,00	2.721.940,00	780,00
Kapitalrücklage		10.056.351,62	10.050.231,62
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.891.355,98		1.682.355,98
Bauerneuerungsrücklage	600.000,00		900.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	23.610.096,02	26.101.452,00	22.332.813,15
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.186.004,12		1.306.282,87
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.170.000,00		1.290.000,00
Bilanzgewinn		16.004,12	16.282,87
Eigenkapital insgesamt		38.895.747,74	37.652.923,62
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verbindlichkeiten	2.349.714,00		2.056.858,00
Sonstige Rückstellungen	892.231,81	3.241.945,81	795.225,64
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	49.919.168,44		47.235.656,66
gegenüber anderen Kreditgebern	21.853.973,92		19.441.024,49
Erhaltene Anzahlungen	2.755.918,66		2.659.014,31
aus Vermietung	31.151,45		17.580,85
aus Lieferungen und Leistungen	1.080.840,47		1.279.391,62
Sonstige	47.841,00	75.688.893,94	22.469,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.827,99	9.569,54
Bilanzsumme		117.833.415,48	111.169.714,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2023	Vorjahr 2022
	€	€
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.717.491,49	10.551.333,68
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.690,43	1.657,40
Bestandsveränderungen		
an unfertigen Leistungen	129.836,35	-128.551,64
Sonstige betriebliche Erträge	41.263,20	78.294,97
Aufwendungen		
für Bewirtschaftungstätigkeit	4.286.665,22	3.853.287,69
für andere Lieferungen und Leistungen	15.224,00	31.427,20
Rohergebnis	6.588.392,25	6.618.019,52
Personalaufwand	1.406.804,14	1.382.834,51
Abschreibungen	2.086.495,08	1.966.163,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	590.885,15	485.825,76
Erträge aus Beteiligungen	11.657,46	11.657,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.203,26	3.806,32
Zinsen und ähnlicher Aufwand	1.117.862,25	1.232.185,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.074,58	-3.493,76
Ergebnis nach Steuern	1.450.131,77	1.569.967,98
Sonstige Steuern	264.127,65	263.685,11
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.186.004,12	1.306.282,87
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	1.170.000,00	1.290.000,00
Bilanzgewinn	16.004,12	16.282,87



Bilder: WI 62 Paul-Keller-Straße 13-19 Straßen- und Gartenansicht

I ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, Ludwigstr. 97, 90763 Fürth, ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Fürth unter der Nummer GnR 103 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen in der Satzung hat die Jahresabschlussstellung nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

Gebäude der ehemaligen BSG	1,25 %
Gebäude der ehemaligen Volkswohl eG	1,0 % - 1,25 %
Gebäude Am Kellerberg 26-30	2,0 %
Garagen	5 %
Werkstatt	17,5 Jahre
Trafostation	80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 – 33,33 %

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit 35 Jahren neu festgelegt. Dadurch verlängert sich je nach Zeitpunkt der Modernisierung die Restnutzungsdauer. Neuzugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben (§ 6 Abs. 2 EStG). Anschließend werden sie im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Gegenstände unter 250 € werden nicht aktiviert, sondern im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die unter „Anderen Vorräten“ ausgewiesenen Heizölbestände werden nach der FIFO-Methode zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinsaufwendungen von T€ 36,7 (Vj. T€ 65,0), aus der Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinserträge von T€ 25,1 (Vj. T€ 0,6).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,82 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Gehaltssteigerungen in Höhe von 3,5 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0 % p.a. angesetzt.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 35.033,00 EUR.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres		Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit:			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
		des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen					Umbuchungen (+/-)					
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,51								0,51							0,51	0,51
Sachanlagen																	
Grundstücke mit Wohnbauten	123.102.648,23	4.631,66		20.620.468,53					143.727.748,42	32.523.066,93	1.984.111,37				34.507.178,30	109.220.570,12	90.579.581,30
Grundstücke ohne Bauten	239.708,15								239.708,15						239.708,15	239.708,15	239.708,15
Technische Anlagen und Maschinen	5.687,15	18.022,21	1.800,00						21.909,36	586,15	1.558,21			2.144,36	19.765,00	5.101,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.731,38	100.608,62	7.574,66						402.765,34	214.447,13	34.526,62			248.973,75	153.791,59	91.633,59	
Anlagen im Bau	12.788.532,06	9.434.854,29	35.765,08		19.032.289,00				3.155.332,27					3.155.332,27	12.788.532,06	12.788.532,06	
Bauvorbereitungskosten	185.580,08	1.571.485,25			1.588.179,53				168.885,80		62.374,88			62.374,88	106.510,92	185.580,08	
	136.631.887,05	11.129.602,03	45.139,74						147.716.349,34	32.738.100,21	2.082.571,08			34.820.671,29	112.895.678,05	103.890.136,18	
Finanzanlagen																	
Beteiligungen	458.105,75								458.105,75						458.105,75	458.105,75	458.105,75
Anlagevermögen insgesamt	137.089.993,31	11.129.602,03	45.139,74						148.174.455,60	32.738.100,21	2.082.571,08			34.820.671,29	113.353.784,31	104.348.242,44	

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich EUR 2.391.850,86 (Vorjahr EUR 2.262.014,51) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres		Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€		€	€	€
Kapitalrücklage	10.050.231,62		6.120,00		10.056.351,62

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.682.355,98		209.000,00		1.891.355,98
(2) Bauerneuerungsrücklage	900.000,00		600.000,00	900.000,00	600.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	22.332.813,15	16.282,87	1.261.000,00		23.610.096,02

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	442.472,07 €
Rückstellung für Archivierungskosten	55.868,88 €
Rückstellungen für Altersteilzeit	176.655,00 €

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

Verbindlichkeiten ¹⁾	davon					Art der Sicherung
	insgesamt (Vorjahr)	Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.919.168,44 (47.235.656,66)	2.292.816,24 (4.081.200,19)	9.038.491,01 (8.622.943,96)	38.587.861,19 (34.531.512,51)	49.919.168,44 (47.235.656,66)	GPR 2)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.853.973,92 (19.441.024,49)	572.821,69 (336.139,32)	2.184.815,86 (1.355.146,29)	19.096.336,37 (17.749.738,88)	21.853.973,92 (19.755.139,81)	GPR 2)
Erhaltene Anzahlungen	2.755.918,66 (2.659.014,31)	2.755.918,66 (2.659.014,31)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.151,45 (17.580,85)	31.151,45 (17.580,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.080.840,47 (1.279.391,62)	1.080.840,47 (1.279.391,62)				
Sonstige Verbindlichkeiten	47.841,00 (22.469,40)	47.841,00 (22.469,40)				
Gesamtbetrag	75.688.893,94 (62.930.474,46)	6.781.389,51 (8.363.904,74)	11.223.306,87 (8.378.511,33)	57.684.197,56 (46.188.058,39)	71.773.142,36 (59.954.630,11)	GPR 2)

1) Für die Verbindlichkeiten sind jeweils die Vorjahresbeträge anzugeben
 2) GPR= Grundpfandrecht, SU= Sicherungsübereignung, Zess= Forderungsabtretung, Bü= Bürgschaft, PF= Verpfändung

7. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten einen Betrag von T€ 2.044,5 (Vj. T€ 1.782,3) für Instandhaltungskosten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an nachfolgenden Unternehmen:

Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth 291.436,37 €
 das sind 26 %; Eigenkapital 31.12.2022: 9.358.760,83 €
 Jahresergebnis 2022: 572.318,99 €

Beteiligung am Stammkapital der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (seit 19.07.2012) 5.000,00 €
 das sind 20 %; Eigenkapital 31.12.2022: 683.116,71 €
 Jahresergebnis 2022: 21.957,06 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	9
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Auszubildende	1	

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2023	1.993
Zugang 2023	150
Abgang 2023	82
Ende 2023	2.061

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 89.960,00 € vermehrt.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstr. 7
80539 München

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):¹⁾

Stephan Gutsch	bis 31.12.2023
Peter Lang	
Johann Zweier	

6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):^{1) 2)}

Wolfgang Siry	Vorsitzender
Frank Müller	stellvertretender Vorsitzender
Carena Dallabetta	
Dieter Kretschy	verstorben 02.07.2023
Hannelore Wiest	
André Hollitzer	ab 18.10.2023

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche oder Bauvorbereitung befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf T€ 6.440,6. Dem stehen Kreditzusagen von T€ 3.820,0 gegenüber.

E. Weitere Angaben

Zum 31.12.2023 bestanden – getrennt vom eigenen Vermögen – Kautionsforderungen für Wohnungen der ehemaligen Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Fürth in Höhe von 28.561,07 Euro, für das Objekt Am Kellerberg 26-30 in Höhe von 27.737,06 Euro, für Mietereinbauten bzw. für gewerbliche Einheiten in Höhe von 16.225,73 Euro.

Fürth, den 23.05.2024

Der Vorstand

Lang Zweier

1) Einschließlich im Geschäftsjahr ausgeschiedener Mitglieder
2) Unter gesonderter Bezeichnung des Aufsichtsratsvorsitzenden



Bild: WI 3 Außenanlage

ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2023							
WI	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m ² Nutzfläche
1	1922 / 1926	Ludwigstr. 94, 96, Erhard-Segitz-Str. 20, 22	4	32	1.747,26		
2	1923 / 1924 / 1925	Kaiserstr. 48, Ludwigstr. 88, 90, 92, Erhard-Segitz-Str. 21, 23	6	57	3.461,45		
3	1926 / 1927	Ludwigstr. 87, Erhard-Segitz-Str. 24, 26, 28, 30, Steubenstr. 10, 12	7	62	4.346,58		
4	1928 / 1929 / 1930 / 1931	Schwabacher Str. 159, 161, Kaiserstr. 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	10	94	6.823,52	1	66,20
5	1931 / 1934 / 1935 / 1936 / 1937	Schwabacher Str. 154, 156, Daniel-Ley-Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Neumannstr. 7, 9, 11, 13	18	140	8.300,47	3	190,51
6	1938 / 1940	Schreiberstr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	7	56	2.859,95		
7	1924 / 1925 / 1938	Ludwigstr. 98, 100, 102	3	24	1.441,91		
8	1926 / 1927 / 1928 / 1929 / 1931	Ludwigstr. 75, Kaiserstr. 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65	11	90	6.142,23		
9	1931	Simonstr. 64	1	10	669,08		
13	1951	Amalienstr. 22, Schreiberstr. 2	2	14	932,62	1	141,59
15	1954 / 1955	Herrnstr. 44, 46, 48, 50, Simonstr. 54	5	95	5.816,64		
16	1955	Scherbsgraben 20a, 20b, 22	2	15	988,82		
17	1956	Ludwigstr. 104	1	8	508,56		
18	1956	Ludwigstr. 106	1	15	1.000,82		
19	1956	Schwabacher Str. 160	1	20	1.173,91	2	212,19
20	1960 / 1961	Hätznerstr. 3, 5, 7, 9, Flößbastr. 40	5	49	3.413,95		
22	1964	Hätznerstr. 11	1	10	767,99		
23	1966	Flößbastr. 42	1	15	1.314,94		
24	1971	Ludwigstr. 12, Lessingstr. 20	2	28	2.180,34		

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2023							
WI	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m ² Nutzfläche
25	1972 / 1973	Ritter-von-Aldebert-Str. 31, 33, 37, 39, 43, 45	6	48	4.048,62		
26	1974	Ritter-von-Aldebert-Str. 23, 25	2	16	1.383,49		
27	1979	Lilienstr. 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	5	43	3.441,53		
28	1983	Ritter-von-Aldebert-Str. 19, 21	2	14	1.378,89		
29	1996	Ludwigstr. 93, 95, 97, Hans-Lohnert-Str. 7	3	45	3.681,11	2	337,65
51	1954 / 1955	Flurstr. 9, 11, Frühlingstr. 1, 3, 5, Schulstr. 16	5	43	2.035,92	1	65,94
52	1957	Erlanger Str. 39	1	10	543,27		
53	1960	Erlanger Str. 41	1	14	706,59		
54	1961	Praterweg 1, 3	2	16	1.043,90		
55	1964	Aussiger Str. 14, 16	2	20	1.382,72		
56	1972 / 1974 / 1976 / 1977 / 1979	Heilstättenstr. 97, 99, Paul-Keller-Str. 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20	11	148	10.175,75		
57	1985	Paul-Keller-Str. 21, 23	2	18	1.127,42		
58	1986	Paul-Keller-Str. 25, 27	2	16	1.010,12		
60	2013	Scherbsgraben 18	2	30	2.419,85		
61	2015	Amalienstr. 26, 28, Ludwigstr. 16, 18	4	77	6.027,65		
62	2017	Paul-Keller-Str. 13, 15, 17, 19	4	64	5.647,62		
63	2004	Am Kellerberg 26, 27, 28, 29, 30	5	70	5.682,00		
66	2023	Schwabacher Str. 157 a, b, 159 Ortsstr. 4, 6 90513 Zirndorf	5	44	3.061,96		
			152	1.570	108.689,45	10	1.014,08

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN.



Bild: WI 15 Herrnstraße