

BAUVEREIN FÜRTH eG

Bericht des Vorstandes 2024

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die BAUVEREIN FÜRTH eG ist eine Genossenschaft und wurde am 20. März 1898 gegründet. Der Zweck liegt satzungsgemäß vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Fürth.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau befasst.

Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch den Bezug des Neubaus Volckamerstraße 67, 67a mit 12 Wohnungen und 12 Stellplätzen.

Die Genossenschaft ist an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) mit 26,03 % und an der BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH mit 7,4 % beteiligt.

Die BAUVEREIN FÜRTH eG übernimmt als zusätzliches Geschäftsfeld unverändert auch die verwaltungsmäßige und technische Betreuung des Immobilienbestandes der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH).

II. Ziele und Strategien

Ziel der BAUVEREIN FÜRTH eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder anzubieten. Dabei wird der Bestand auch zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen ergriffen werden, um das Immobilienportfolio noch besser zu diversifizieren und damit auch den Mitgliedern ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können. Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2025 vorbehaltlich der Auswirkungen der weltweiten Verwerfungen Umsatzerlöse von 13.618,0 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

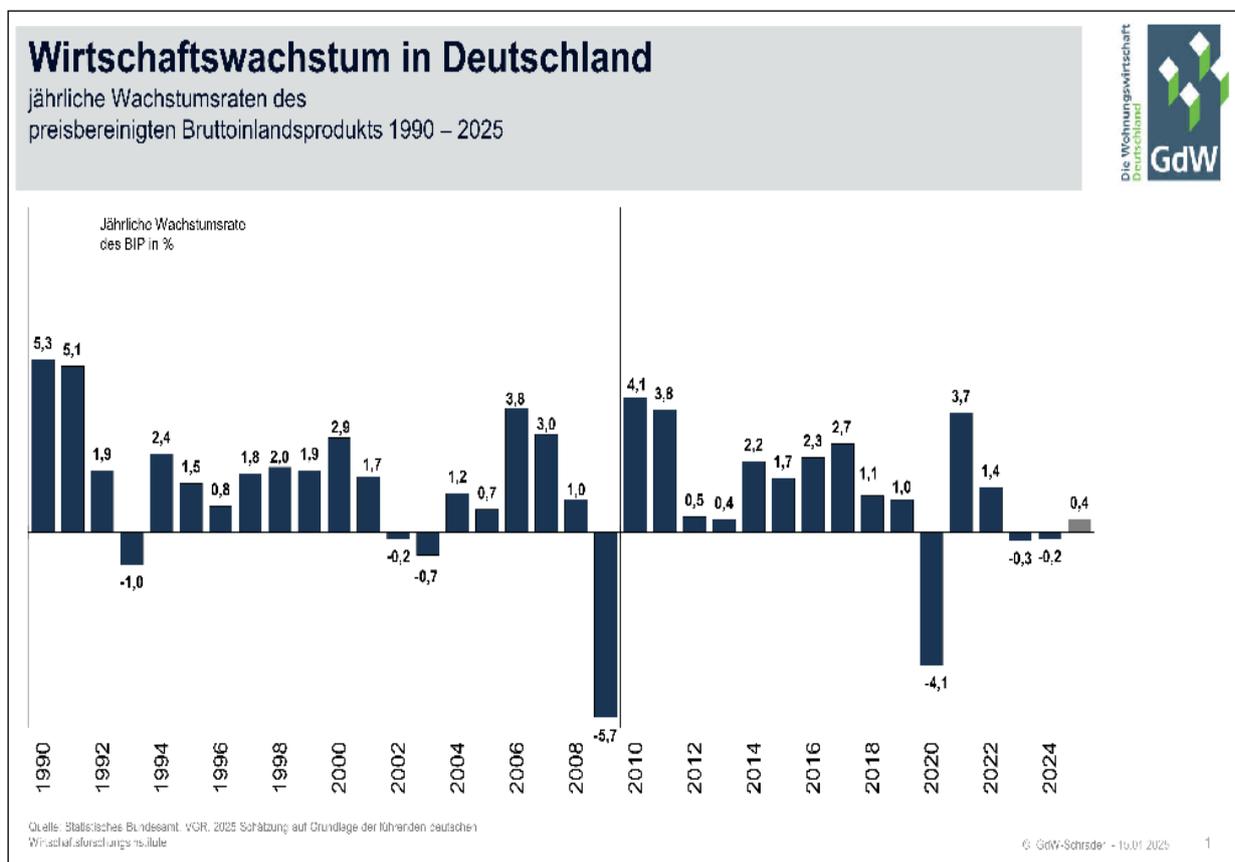
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- *Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation*

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

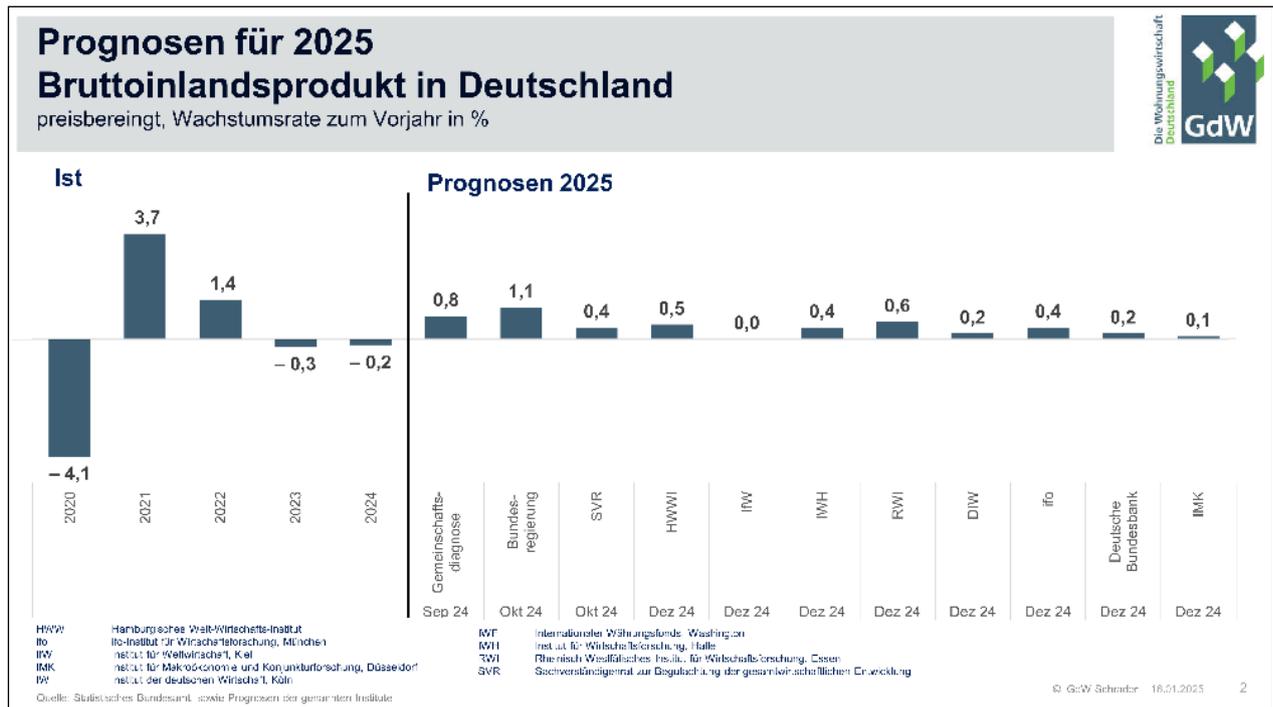
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit Längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.



Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.



Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

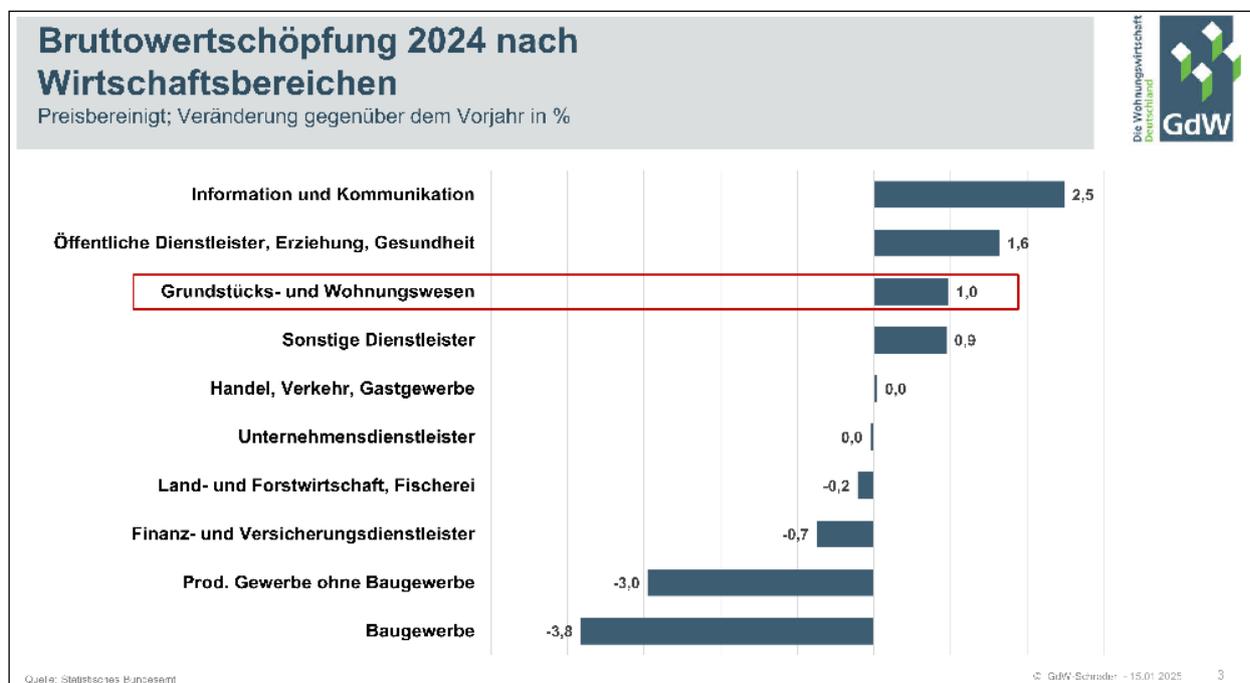
¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

- *Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig - Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft*

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

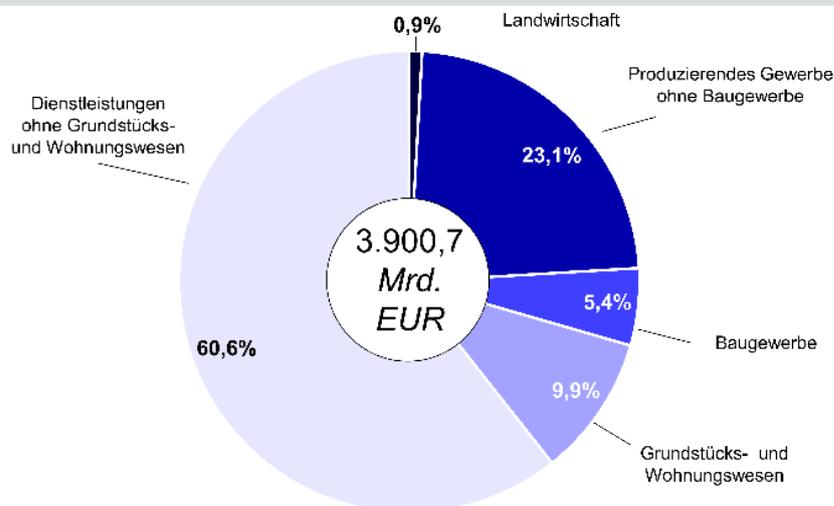


Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2024,
nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftszweigen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW-Schraeder - 15.01.2025 4

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €.

- *Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an*

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Die europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 % auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

- *Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht*

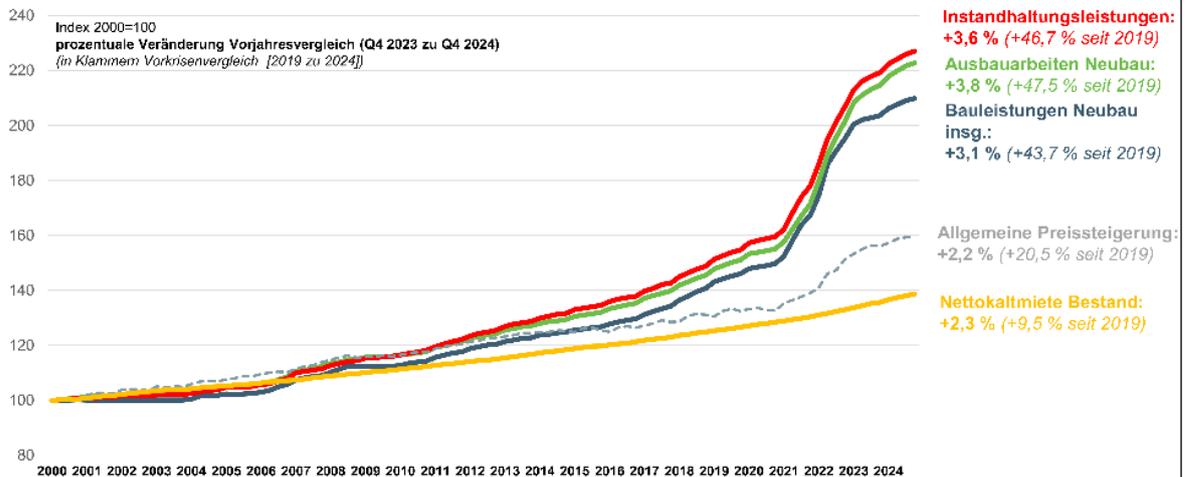
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umkehrung auf 1. Quartal 2000=100.

© GdW-Schäfer - 13.01.2025

9

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

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 Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

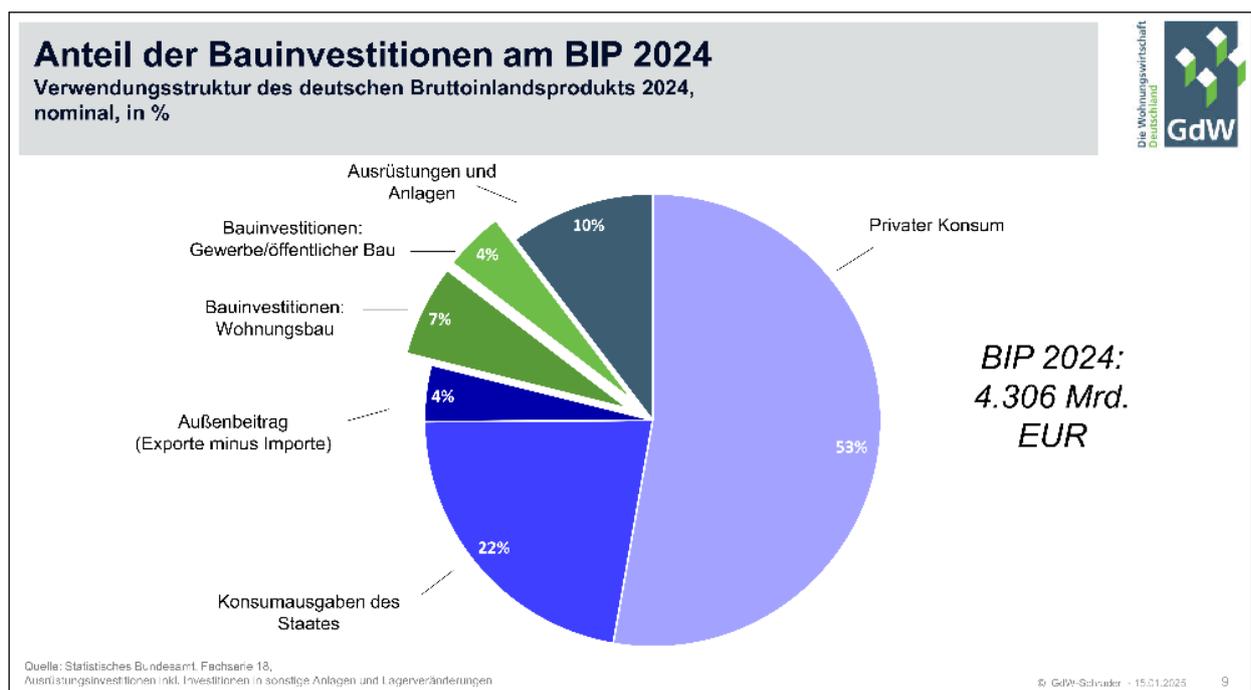
- *Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht*

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

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



Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

- *Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab*

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Baugenehmigungen			
	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	213.000	-18,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1%
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2%
Zweifamilienhäuser	14.344	12.500	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	112.000	-21,3%
davon: Eigentumswohnungen	62.872	44.000	-30,0%
Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



- **Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig**

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden, 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.² Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden.

3. Regionale Rahmenbedingungen

In Fürth ist die Nachfrage im für die Genossenschaft relevanten freifinanzierten Mietwohnungsbereich weiterhin hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen sind gefragt. Unverändert hoch ist ebenfalls die Nachfrage nach hochwertig modernisierten Wohnungen oder Neubauwohnungen. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ca. 3 % des Gesamtwohnungsmarktes in Fürth. Da das Mietpreinsniveau in Fürth und der Genossenschaft weiterhin erheblich unter dem der Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen liegt und sich die Mietpreise dort noch schneller erhöhen, werden auch Wanderungsbewegungen hin nach Fürth weiterhin beobachtet.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

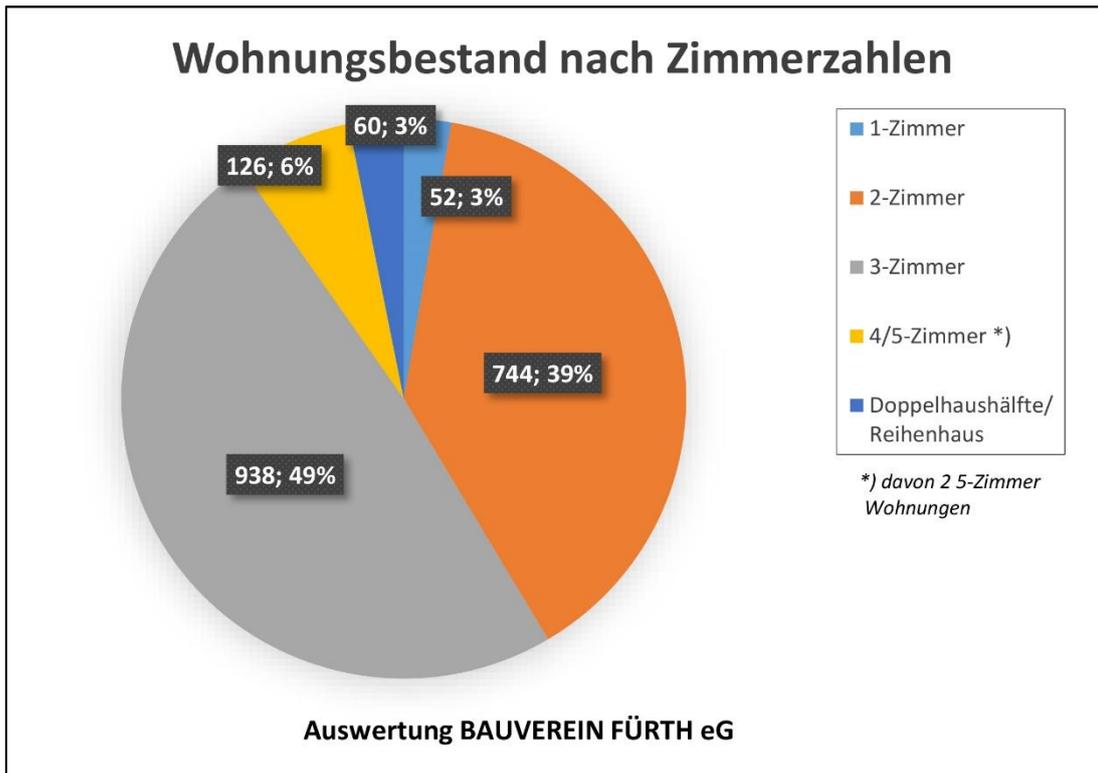
Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2024 auf

1.920 Wohnungen,
371 Kfz-Stellplätze,
161 Garagen,
211 Tiefgaragenstellplätze und
10 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 127.234,28 qm.

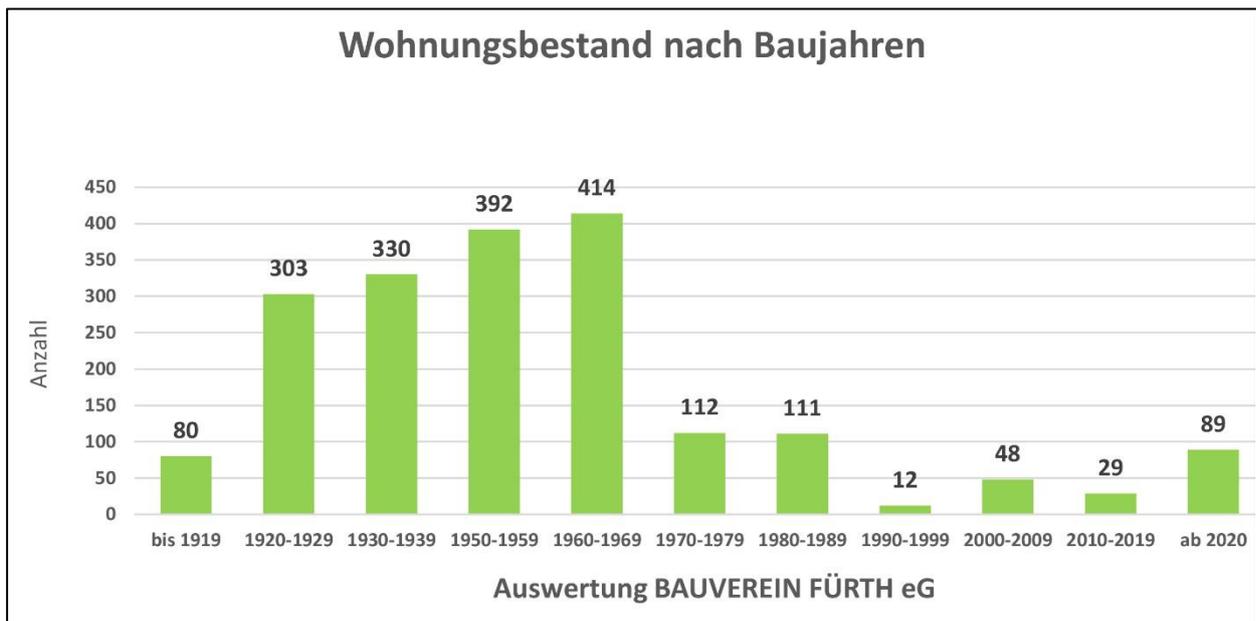
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH dürfen weitere 136 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.

² Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>



Der Bestand der BAUVEREIN FÜRTH eG besteht mit etwa 88 % aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Um unseren Mitgliedern zukünftig auch bei Gründung von Familien mit mehreren Kindern eine Möglichkeit zu bieten, in der Genossenschaft wohnen zu bleiben, wurden verstärkt Vierzimmerwohnungen im Neubau gebaut.

Auch die Darstellung des Bestandes nach Baujahren zeigt, warum die Genossenschaft wieder einen Schwerpunkt auf den Neubau gerichtet hat.



1.1 Neubau

1.1.1 Fertigstellung

- ▶ Volckamerstraße 67, 67a – Fürth Burgfarrnbach – 2 Hauseingänge mit je 6 Wohnungen, davon
 - 4 Zweizimmer
 - 3 Dreizimmer
 - 3 Vierzimmer
 - 2 Fünzimmer

Der Bau wurde vorzeitig im Juli 2024 fertiggestellt (geplant war Ende 2024). Erstmals wurden für unsere Mitglieder zwei Fünzimmerwohnungen errichtet. Die Nachhaltigkeit spielt eine bedeutsame Rolle. Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Luft-Wärmepumpe. Alle 12 Stellplätze wurden für Elektromobilität vorgerüstet. Das Dach wurde teilweise extensiv begrünt. Der Wohnkomfort kommt ebenfalls nicht zu kurz: Fußbodenheizung, ebenerdige Duschen, Balkone/Terrassen, Gartenabteile etc. sind vorhanden. Die Umsetzung dieses Projektes erfolgte im Wege eines schlüsselfertigen Erwerbes (einschl. Grundstück) zu einem Festpreis, sodass kein Nachfinanzierungsrisiko bestand. Zudem konnte ein KfW-Zuschuss in Höhe von 216 T€ verbucht werden. Da die Wohnungen direkt an unseren Bestand angrenzen, kann sich die Genossenschaft hier vernünftig weiterentwickeln. Alle Wohnungen wurden in 2024 vermietet.

1.1.2 Wohnungen im Bau

- ▶ Dachgeschossausbau Hiltmannsdorfer Straße 76a

In 2024 wurde das Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a umfassend modernisiert, u. a. Anbringung eines WDVS-Systems, Kellerdeckendämmung, Balkonanbau. Da auch das Dach aufgrund des schlechten baulichen Zustandes komplett entfernt werden muss, hat man sich entschlossen, in diesem Zuge bei der Neuerstellung zwei Dachgeschosswohnungen zu errichten. Die Arbeiten werden im I. Quartal 2025 abgeschlossen.

1.1.3 Wohnungen in Planung

- ▶ Planung Neubau Grundstück Franz-Ringel-Straße

Die Bestandsgebäude Franz-Ringel-Straße 14, 16 wurden in 2022 abgerissen. Die Kosten- und Zinssituation haben bisher einen Neubau wirtschaftlich nicht zugelassen. Wir beschäftigen uns intensiv mit Möglichkeiten einer Neubaubebauung. Ziel ist es, in 2025 einen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

1.1.4 Bestand

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2024 instandgehalten und zielgerichtet modernisiert.

- ▶ Siemensstraße 38, 44

Es wurden die Treppenhäuser instandgesetzt und neu gestrichen (einschl. der Zargen der Wohnungseingangstüren). Dabei wurden auch die Treppengeländer ausgetauscht und die Schalter und Leuchten erneuert. Zudem wurden jeweils RWA-Anlagen installiert.

► Sanierung Siedlungshaus Albrechtstraße 18

Das Siedlungshaus wurde in Bezug auf die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation saniert. Die Beheizung erfolgt nun durch eine klimafreundliche Luft-Wärme-Pumpe. Das Dach wurde komplett erneuert und der Dachraum neu gestaltet.

► Sanierung Siedlungshaus Albrechtstraße 31

Das Siedlungshaus wurde in Bezug auf die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation saniert. Die Beheizung erfolgt nun durch eine klimafreundliche Luft-Wärme-Pumpe. Das Dach wurde komplett erneuert und der Dachraum neu gestaltet.

► Einbau von Kaltwasserzählern in alle Siedlungshäuser

Mit dieser Maßnahme wird nun eine verursachergerechte Abrechnung ermöglicht. Die Maßnahme benötigte einen hohen Koordinationsaufwand. Die infra fürth gmbh als Versorger war hier federführend tätig, die Projektleitung erfolgte durch die Genossenschaft. Die Abrechnung der Wasser- und Kanalgebühren erfolgt ab 2025 direkt zwischen dem Nutzer und dem Versorger.

► Simonstraße 51 und Simonstraße 53 - Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung und Luft-Wärme-Pumpe

Die Anwesen wurden in 2024 umgerüstet. Das vorhandene, nicht hydraulisch einstellbare, ineffiziente Einrohr-Heizungsrohrnetz wird stillgelegt und entsorgt, einschließlich aller Heizkörper. Das neu zu erstellende Heizungsrohrnetz wird für den Betrieb einer Hybrid-Heizungsanlage ausgelegt. Die neuen Heizflächen sind weiß lackierte profilierte Ventilheizkörper, im Badezimmer wenn möglich „Handtuchheizkörper“. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine vorhandene Gasbrennwertheizung zur Deckung der Spitzenlast. Die Grundheizlast wird von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe je Anwesen mittels Pufferspeicher erzeugt. Zur Verlegung des Heizungsrohrnetzes wurde eine Vielzahl von Bohrungen und Durchbrüchen benötigt, das Verschließen dieser Bohrungen und Verkleiden der Steigleitungen erfolgt durch Trockenbau. Es müssen in allen Räumen Bohr- und Installationsarbeiten durchgeführt werden, je Wohnung werden 3 bis 4 Steigleitungen vom Kellergeschoss bis zum obersten bewohnten Geschoss verlegt. Es entsteht somit eine Zweirohrheizung.

► Erneuerung Heizzentrale Flößaustraße 63

Die Heizzentrale, die 127 Wohnungen versorgt, war bereits 28 Jahre alt und störanfällig. Sie wurde im Berichtsjahr erneuert.

► Erneuerung Heizzentrale Simonstraße 53

Im Zuge des Beginns der Umrüstung der an die Heizzentrale Simonstraße 53 angeschlossenen Wohnungen auf Zweirohrheizung (2024: Simonstraße 51 und 53 / 2025: Simonstraße 55 und Kaiserstraße 67, der verbleibende Rest dann 2026ff.) wurde auch diese Heizzentrale erneuert.

► Glasfaserausbau

Im Berichtsjahr haben wir in unserem Wohnungsbestand in der Südstadt damit begonnen, ein modernes Glasfasernetz in allen unseren Wohnanlagen durch unseren langjährigen Partner TK Networks GmbH (TKN) errichten zu lassen.

Hierfür wird eine Glasfaserleitung und eine Glasfaseranschlussdose direkt in allen Wohnungen (FTTH = Fiber To The Home) montiert. Sofern sinnvoll und möglich, werden die Glasfaserkabel in Leerrohren oder nicht mehr genutzten Kaminen verlegt. Ansonsten kommen kleine Kabelkanäle zum Einsatz.

In 2025 soll der komplette Bestand Südstadt angeschlossen sein und im Kernwohngebiet Burgfarnbach begonnen werden. Die Wohngebiete Hard und Hardhöhe sind für 2026 vorgesehen.

Die neuen FTTH-Netze sollen für alle Telekommunikationsunternehmen offen, im Sinne von „Open Access (offener Zugang)“ sein, sofern diese bereit sind, einen Beitrag zur Refinanzierung der Erstellungskosten zu leisten. Unsere Nutzer sollen ihren Telefon- oder Internetanbieter frei wählen können. Auch die TKN, Errichter und Betreiber des Glasfasernetzes, bietet über das Glasfasernetz günstiges und leistungsstarkes Internet und Telefon an.

► Außenanlagen

- Der Innenhof des Anwesens Rudolf-Breitscheid-Straße 17 wurde saniert.
- Gehwegsanierungen in der Südstadt
- Umbau des Müllstandortes in der Kaiserstraße 77

► Kanalprüfungen

Die Kanalprüfungen/-sanierungen gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Fürth erfolgen weiterhin kontinuierlich.

► Bad- und Wohnungsmodernisierungen

Es wurden 37 Bad und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

1.1.5 Nutzungsgebühren

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 671,4 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollnutzungsgebühr für Wohnungen lag im Dezember 2024 bei 6,37 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2023: 6,13 €).

2. Betreuungstätigkeit

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr

526 Wohnungen,
149 Stellplätze,
36 Garagen,
28 Gemeinschaftsgaragen-Stellplätze und
9 Gewerbeeinheiten

mit einer Wohnfläche von 34.948,70 qm für die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) umfassend verwaltet.

Die BAUVEREIN FÜRTH eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

2.446 Wohnungen,
520 Stellplätze,
436 Garagen bzw. Gemeinschafts- und Tiefgaragenstellplätze,
19 Gewerbeeinheiten,
162.182,98 qm Wohnfläche.

3. Bewertung

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und unten näher beschriebenen Geschäftsvorfällen bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.032,8 T€ um 211,0 T€ auf 2.243,8 T€ erhöht. Das ist hauptsächlich auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand haben sich mit 7.726,2 T€ um 1.166,0 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 6.560,2 T€ erhöht, was das Jahresergebnis 2024 entscheidend negativ beeinflusst. Dies resultiert hauptsächlich einerseits aus erhöhten umlegbaren Betriebskosten für Heizung von 1.433,5 T€ (Vorjahr: 797,2 T€), die nicht durch Mehrverbräuche, sondern durch erwartbare Preissteigerungen bedingt sind. Andererseits sind die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzungen im abgelaufenen Geschäftsjahr von 4.079,8 T€ (Vorjahr: 3.735,5 T€) um 344,3 T€ gestiegen.
- Auch erhöhte Aufwendungen für „Aufwendungen für Altersversorgung“ für frühere Pensionszusagen im Geschäftsjahr von 100,6 T€ gegenüber dem Vorjahr, wirken ergebnismindernd.
- Ein großer Teil der oben genannten Ergebnisschwächerungen wird durch die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit ausgeglichen. Diese erhöhten sich von 11.968,7 T€ im Vorjahr um 710,7 T€ auf 12.679,4 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Diese Umsatzsteigerung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten zurückzuführen.
- Im letzten Geschäftsjahr konnten auch die Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um 36,8 T€ auf 115,4 T€ erhöht werden.
- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 653,5 T€ erhöht. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 612,3 T€, was ebenfalls ergebniserhöhend wirkt.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

2. Finanzlage

2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 61,7 % (Vorjahr: 61,0 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres und des Vorjahres ist in der folgenden Tabelle im Einzelnen dargestellt:

	2024		2023	
	<u>Mio. €</u>	<u>%</u>	<u>Mio. €</u>	<u>%</u>
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	69,06	86,45	68,02	88,11
Umlaufvermögen	10,82	13,55	9,18	11,89
Rechnungsabgrenzung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Summe	79,88	100,00	77,20	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	48,62	60,87	46,33	60,01
Rückstellungen	3,18	3,98	3,24	4,20
Verbindlichkeiten				
Langfristig	22,46	28,12	22,42	29,04
Kurzfristig	5,61	7,02	5,20	6,74
Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>
Summe	79,88	100,00	77,20	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 67.712,9 T€ um 1.043,3 T€ auf 68.756,2 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- Nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1.050,1 T€ für die umfassende Modernisierung eines weiteren Sechs-Familienhauses mit Dachgeschossausbau (Schaffung von zwei neuen Wohnungen) und Einbau einer Wärmepumpe,
- restlicher Zugang in Höhe von 1.044,9 T€ im Rahmen eines Bauträgervertrages zum Erwerb eines Anwesens mit 12 neuen Wohnungen,
- Generalsanierung von zwei Siedlungshäusern mit nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt 607,3 T€,
- Erweiterung des Firmenfuhrparks um drei Fahrzeuge mit Anschaffungskosten von insgesamt 56,3 T€,
- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.810,1 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 48.623,0 T€, was einen Anteil von 60,9 % (Vorjahr: 60,0 %) an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.173,9 T€) beträgt das Eigenkapital 49.796,9 T€, somit 62,3 % (Vorjahr: 61,7 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 28,9 % (Vorjahr: 29,8 %) der Bilanzsumme. Die Verminderung ergibt sich aus dem annähernden Ausgleich von Tilgungen bzw. Restvalutierungen von Fremdkapital (saldierter Kapitalzufluss: 67,8 T€) und der Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle Darlehen werden langfristig gesichert.

2.2 Investitionen

Im Berichtszeitraum 2024 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Modernisierung/Instandsetzung Hiltmannsdorfer Straße 76c (Restkosten)	79,0 T€
- Modernisierung/Instandsetzung Hiltmannsdorfer Straße 76a	1.169,4 T€
- Siedlungshaus Albrechtstraße 31	289,7 T€
- Siedlungshaus Albrechtstraße 18	349,9 T€
- Ankauf Neubau Volckamerstraße 67/67a (Restkosten)	1.260,9 T€
- Umbau von Ein- auf Zweirohrheizung und Einbau von 2 Luft-Wärme-Pumpen in der Simonstraße 51/53 und Erneuerung der Heizzentrale Simonstraße 53	609,6 T€
- Erneuerung der Heizzentrale Flößaustraße 63	103,8 T€
- Treppenhausinstandsetzungen in den Hochhäusern Siemensstraße 38/44	132,0 T€
- Einbau von Einzelwasserzählern in allen Siedlungshäusern	77,0 T€
- Gehwegsanierungen in der Südstadt	80,7 T€
- Umbau des Müllplatzes in der Kaiserstraße 77	23,1 T€
- Sanierung des Innenhofes in der Rudolf-Breitscheid-Straße 17	21,1 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung	48,4 T€

Im Berichtsjahr wurden 37 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 1.278,9 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2024 insgesamt auf 1.625,8 T€.

2.3 Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 6.498,6 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 5.597,0 T€ um 901,6 T€ erhöht. Diese Erhöhung liegt etwas über dem Fremdkapitalzugang im Jahr 2024 in Höhe von 729,2 €. Sämtliche Kosten im Jahr 2024, einschließlich der zu zahlenden Verbindlichkeiten aus dem Jahr 2023, sind durch alle Einnahmen im Jahr 2024 gedeckt.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2024 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Im letzten Geschäftsjahr konnten Zinserträge von 115,5 T€ (Vorjahr: 78,6 T€) erzielt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind in der Regel mindestens 10 Jahre gebunden. Die Fremdmittel für das Neubauprojekt Kresserstraße/Nelkenweg (6.620,0 T€) haben eine 30-jährige Zinsbindung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Jahr 2025 und in den Folgejahren ist gesichert. Die weitere Aufnahme von Fremdkapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Maßnahmen notwendig.

Der Vorstand der BAUVEREIN FÜRTH eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 121 (Vorjahr: 115) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate erhöhte sich geringfügig auf 6,3 % (Vorjahr: 6,0 %).

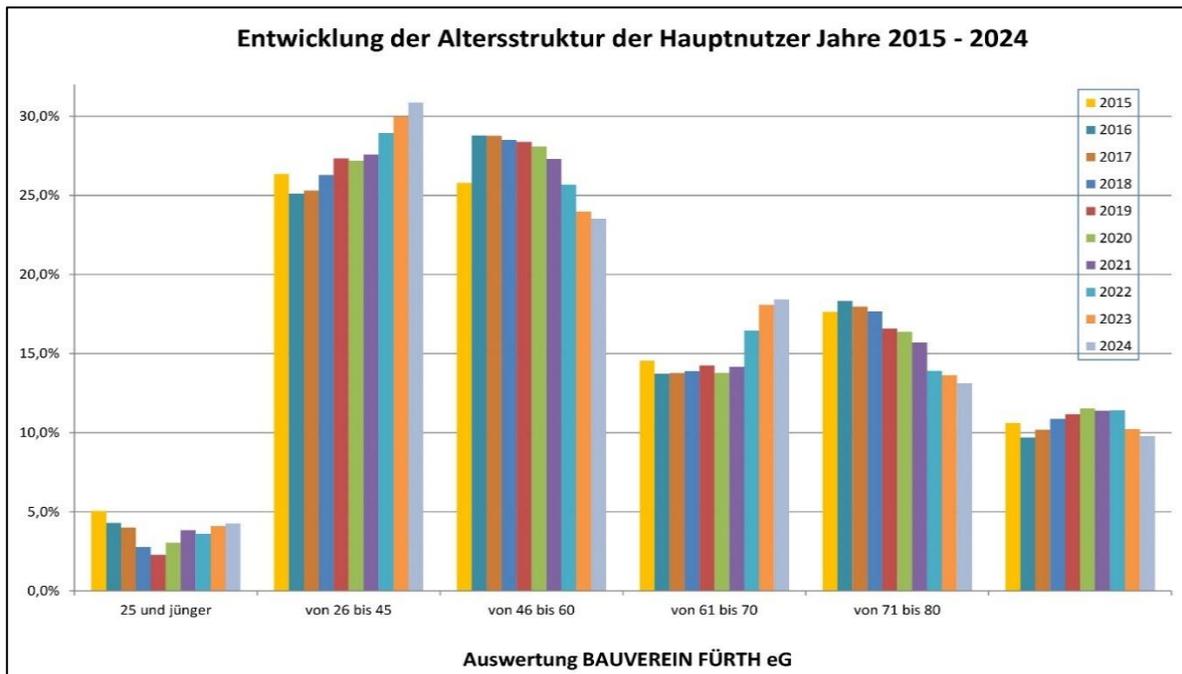
Bei den bekannten Kündigungsgründen sind folgende Merkmale ersichtlich: Etwa 1/4 der Kündigungen erfolgen aufgrund eines Umzuges in eine andere Wohnung der Genossenschaft. Dies zeigt auf, dass die Genossenschaft mittlerweile ein Wohnungsportfolio hat, um ihren Mitgliedern je nach Lebenssituation und Wünschen ein adäquates Angebot unterbreiten zu können. Wir möchten hier den Bogen von der günstigen Singlewohnung bis zum Wohnungsangebot auf aktuellem Neubaustandard in energetischer Hinsicht und Wohnungskomfort spannen.

Ebenfalls etwa 1/4 der Kündigungsgründe bezogen sich auf einen Umzug aus Altersgründen oder weil das Mitglied leider verstorben ist.

Die bekannten Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietenpolitik richtig liegt. In diesem Zusammenhang muss aber festgehalten werden, dass Kündigungen eine erhebliche Anzahl Wohnungen betreffen, die über Jahrzehnte bewohnt wurden. Bei Auszug müssen dann umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies bedeutet erhebliche finanzielle Aufwendungen. Gerade hier wirken sich die immer noch stark steigenden Kosten aus.

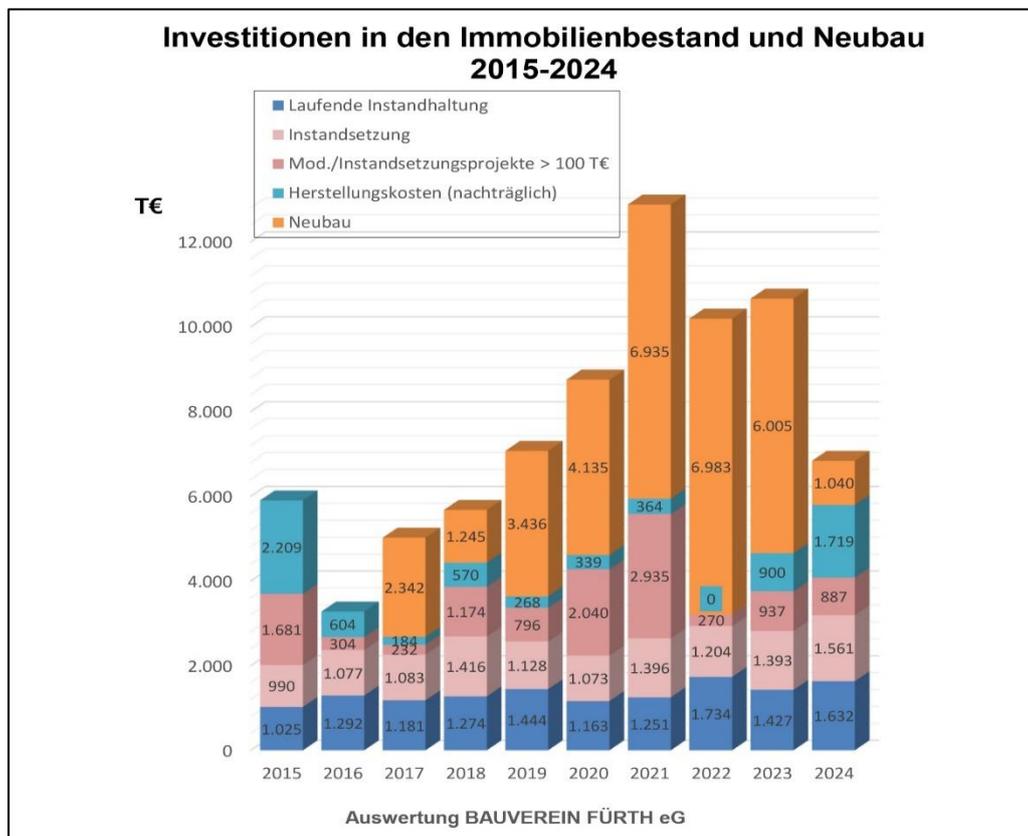
Zum Jahresschluss 2024 standen insgesamt 47 Wohnungen (Vorjahr: 42) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,4 % (Vorjahr: 2,2 %).

Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft wie folgt dar:



Die Auswertung der Altersstruktur der Hauptnutzer der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 42,0 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60 Jahre“ angehören.

Die nächste Grafik zeigt die Investitionen in den letzten 10 Jahren:



Folgende Kennzahlen, die wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren darstellen, werden näher betrachtet:

	2024	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	2,9 %	3,3 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	6,25 €/m ²	5,96 €/m ²	5,71 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	32 €/m ²	30 €/m ²	26 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	45 €/m ²	37 €/m ²	26 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	3.979,4 T€	3.782,4 T€	3.820,9 T€
Tilgungskraft	6,0	4,7	4,0
Dynamischer Verschuldungsgrad	5,8 Jahre	6,0 Jahre	5,0 Jahre
Zinsdeckung	3,4 %	3,2 %	3,1 %

Die Kennzahl Gesamtkapitalrentabilität setzt den jeweiligen Jahresüberschuss zuzüglich der Zinsen für Fremdkapital und abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Diese Kennzahl ist im Durchschnitt der letzten Jahre zufriedenstellend einzuschätzen. Mit Blick auf den aktuellen Kapitalmarkt ist die Gesamtkapitalrentabilität im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als einen halben Prozentpunkt über dem Niveau mittelfristiger Anlagen.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beinhalten alle Kosten, die aufwandswirksam sind. Die Gesamtinvestitionen je Quadratmeter Nutzfläche des Immobilienbestandes (ohne Neubau, Investitionen für Kaufobjekte und Bauvorbereitungskosten) beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese Aufwendungen liegen in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau. Aufgrund des Abschlusses der Neubau- und Bauträgerprojekte konnten in diesem Bereich die Ausgaben wieder forciert werden, was sich besonders im letzten Geschäftsjahr zeigt.

Durch diesen erheblichen Mitteleinsatz zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit, bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt, langfristig gesichert und das Vermietungsangebot an zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen erweitert.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, ist ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, im Dreijahreszeitraum als gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) hat sich minimal erhöht. Im betrachteten Dreijahreszeitraum resultiert diese Kennzahl aus zinsgünstigem Fremdkapital, welches etwa bis zum Ende des Jahr 2022 aufgenommen werden konnte.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

2.1. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 12 Vollbeschäftigte, darunter 2 Gärtner und 2 Teilzeitbeschäftigte (darunter eine Hausmeisterin, die ein Anwesen betreut) angestellt.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die meisten Mitarbeiter sind alle bereits seit Jahren für die Genossenschaft tätig, auch dies schlägt sich positiv auf die Geschäftstätigkeit nieder. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Für die satzungsbedingt ausgeschiedene Aufsichtsrätin Brigitte Kreuzmann wurde Frau Kerstin Engelmann gewählt. Im Vorstand gab es keine Veränderungen.

2.2. Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik ist selbstverständlich. Es sind Rahmenverträge mit dem Energieversorger infra fürth gmbH für Gas und Strom geschlossen worden. Neben einer längerfristigen Fixierung der Lieferpreise wurden die Lieferung von Öko-Gas und Öko-Strom vereinbart. Die entsprechenden Zertifikate liegen vor. Neben den baulichen Maßnahmen im Neubau und Bestand ist dies ein weiterer Baustein.

Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wird ebenfalls angepackt und dabei auch auf Quartierslösungen gesetzt. In dem Quartier Hardhöhe zum Beispiel wurden insgesamt 33 Stellplätze für Elektromobilität geschaffen, die von den Nutzern der dann 324 Wohnungen fußläufig erreichbar angemietet werden können. Zwei weitere stehen allen Nutzern der Genossenschaft zur Verfügung.

Luft-Wärme-Pumpen wurde bereits in den Neubauten Hardstraße 73 und Volckamerstraße 67, 67a eingesetzt. Bei Modernisierungen im Bestand wird, soweit sinnvoll, ebenfalls auf diese Heizungsart gesetzt. So wurden die Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a und 76c, Simonstraße 51 und 53, Albrechtstraße 18 und 31 damit ausgerüstet. Diese Strategie wird weiterverfolgt.

Auch der Fuhrpark wird schrittweise umgerüstet. Bereits heute sind drei Fahrzeuge rein elektrisch unterwegs und ein Fahrzeug hybrid. Die Geschäftsstelle in der Herrnstraße 64a hat eine 9,52 kWp-Anlage auf dem Dach und einen 11 kWh-Speicher im Keller. Damit kann ein Großteil des Verbrauches im Hause, einschl. des „Tankens“ der Fahrzeuge, aus regenerativen Energiequellen gespeist werden.

Die Investitionsplanung sieht weiterhin Schwerpunkte in der Entwicklung des Bestandes zur Klimaneutralität vor. Es erfolgt eine Fortschreibung der Bestandsanalyse, aus der dann konkret terminierte Handlungsentscheidungen getroffen werden. Diese werden dann in den Planungen berücksichtigt. Der Vorstand hat eine Klimastrategie, die die derzeitigen Rahmenbedingungen abbildet, verabschiedet.

2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

2.3.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Gleichwohl sieht der Vorstand die Genossenschaft so aufgestellt, dass auf die verschiedenen Szenarien angemessen reagiert werden kann.

Es kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass in der Metropolregion und hier auch im Raum Fürth eine Nachfrage nach Wohnraum gegeben sein wird. Zudem wird für die Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. Diese Entwicklung hat sich auch nach unserer Ansicht verfestigt.

Für die Genossenschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungsstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen 10 Jahren (2015-2024) aufgrund des weiterhin nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen zu fairen Mieten insgesamt zusätzlichen Wohnraum von 102 Wohnungen durch Neubau geschaffen. Ein einmal durch Genossenschaften geschaffener zusätzlicher Wohnraum bleibt auch in den folgenden Jahrzehnten in der Bestandsbewirtschaftung dauerhaft den freien Marktkräften entzogen. Die BAUVEREIN FÜRTH eG wird daher auch zukünftig Neubaumaßnahmen durchführen, um ihren Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Zuvor ist jedoch immer zu prüfen, ob die Umstände eine Realisierung zu diesem Zeitpunkt sinnvollerweise zulassen. Es wird allen Neubaumaßnahmen gemein sein, dass die Neubaumiete unterhalb der dann „marktüblichen“ Mieten für vergleichbares Wohnen im Neubau liegen soll.

Es erfolgen in 2025 ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand. Die Anwesen Mühlwiesenweg 5, 7 werden modernisiert (u.a. Anbringung einer Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung des Daches einschl. Dachstuhl, Balkonanbau, Fensteraustausch, Einbau einer Sprechanlage, Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung, Beheizung mittels einer Luft-Wärme-Pumpe).

In vielen Beständen der Genossenschaft ist eine Einrohrheizung vorhanden. Es wurde entschieden ein langfristig angelegtes Umrüstungsprogramm auf Zweirohrheizungen aufzulegen. Begonnen wurde hier in 2024 mit den Anwesen Simonstraße 51 und 53 (16 Wohnungen), in 2025 werden die Anwesen Simonstraße 55, Kaiserstraße 67, Mühlwiesenweg 5, 7 mit insgesamt 24 Wohnungen folgen. In den folgenden Jahren sollen kontinuierlich weitere Bestände umgebaut werden. Dies erfordert einen großen finanziellen als auch organisatorischen Aufwand, da die Arbeiten auch in den Wohnungen stattfinden müssen. Die Umrüstung ist notwendig, um den Wohnwert der Nutzer nachhaltig zu steigern und eine noch verursachergerechte Abrechnung zu erreichen.

Des Weiteren werden wir die Auflagen gemäß der städtischen Satzung bezüglich der Kanalprüfungen und -sanierungen kontinuierlich bearbeiten. Dies bedeutet einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand.

Im Geschäftsjahr 2025 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 5.200,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 13.618,0 T€ erwartet.

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der Werte durchgeführt und analysiert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es können negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen auftreten.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2025 ein positives Ergebnis von 779,0 T€ erwartet.

2.3.2 Risikobericht

2.3.2.1 Risikomanagementsystem

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte, einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Es wird jedoch eine Stabilisierung der Wirtschaftslage erwartet. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von Einnahmen. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

Es liegen auch beispielsweise erhebliche Risiken in den Betriebskosten für die Nutzer. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann die Genossenschaft nur auf einen Teil der Nebenkosten Einfluss nehmen. Viele Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser- u. Kanalgebühren, Niederschlagsgebühr) werden von der Kommune „bepreist“ und stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an bzw. machten zum Teil große Preissprünge. Die Erhöhung der Gebühren der öffentlichen Hand ist ein wesentlicher Preistreiber der Gesamtbelastung für die Nutzer. Dort wo auch immer möglich, versucht die Genossenschaft Lösungen zu finden. Sei es durch die Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen beim Einkauf von Leistungen (Strom/Gas), sei es durch Anpassung von Verträgen und Neuausschreibungen. In jedem Fall wird es aber weiter zu einem Anstieg der Nebenkosten kommen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Auch die noch stärkere Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist zu beobachten. Dies führt zu weiteren Kostenerhöhungen, die letztlich dann von den zukünftigen Nutzern zu leisten sind. Alle Beteuerungen von Bürokratieabbau, Verschlinkung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben im Ankündigungsmodus stecken. Des Weiteren ist eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu beobachten, was sich ebenfalls negativ auf das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Das Chaos um den plötzlichen Förderstopp eines KfW-Förderprogramms, so z. B. im Januar 2022 hat die Wohnungswirtschaft ebenfalls getroffen. Dadurch ist bis heute viel Vertrauen verspielt worden, denn aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvorhaben ist das Vertrauen in geltende Förderbedingungen ein unabdingbares Element. Im Ergebnis zeigt sich immer mehr, dass die Wohnungsunternehmen auf sich gestellt bleiben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten oder die Klimawende zu stemmen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den dann identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

2.3.2.2 Risiken

Die geplanten Jahresergebnisse können nicht erreicht werden, wenn die Budgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietenentwicklung nicht eintreten.

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die Genossenschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig bzw. mittelfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand der Mieten bei der BAU-VEREIN FÜRTH eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlers der Umsatzprognose erscheint daher gering.

Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Allen Mieten, seien es Mieten im Bestand oder bei Erstbezug im Neubau ist gemein, dass sie unterhalb der Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum in der Stadt Fürth liegen.

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung macht die Fertigstellung von Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern. Auch die Klimawende soll damit zumindest überwiegend „bezahlt“ werden. Sollte die „Politik“ hier die Einnahmen per Gesetz noch stärker beschneiden, so legt sie Hand an den Wohnungsbestand der Genossenschaften. Die Ausgaben für Instandsetzungen und Verbesserungen bzw. Modernisierungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Zudem müssen mittel- und langfristige Maßnahmen den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken bzw. gänzlich zu ersetzen. Auch das Thema barrierefreier Wohnungsbestand soll zeitgleich von den Wohnungsunternehmen bearbeitet werden. Dies bedeutet aber, dass auch die finanzielle Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Nutzer zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein.

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel zum benötigten Zeitpunkt nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem Risiko wird entgegengewirkt, indem freie Beleihungsspielräume vorhanden sind und eine entsprechende Ausstattung an liquiden Mitteln vorgehalten wird. Damit kann jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investitionen und auf anderen Refinanzierungsbedarf – Stichwort Prolongationen – reagiert werden.

Weitere Risiken liegen in der Bauwirtschaft. Wir sind den Firmen in der Region verbunden. Die Handwerkerkapazitäten sind gegenwärtig weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind vor allem in den Ausbaugewerken immer noch gut gefüllt.

Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies ist auch der Industrie zuzuschreiben, die unseren Handwerksbetrieben in immer kürzer werdenden Intervallen Preissteigerungen aufbürdet.

Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. Wir versuchen, diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage, Nachverdichtungen auf eigenem Grund) und im Bestand (z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern) teilweise zu kompensieren.

Die zu beobachtende stetige starke Steigerung der Baukosten und der technischen Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben ist bei Investitionsentscheidungen zu beachten. Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber bisher dafür, dass kein Instandhaltungsstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird. Dies kann aus den betreffenden Kennzahlen ebenfalls nachvollzogen werden.

Es besteht zudem das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung entgegen. Mittlerweile wurden die ersten beiden Auszubildenden übernommen, zum 01.09.2023 hat übergangslos wieder ein Auszubildender bei der Genossenschaft seinen beruflichen Werdegang begonnen.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und/oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Die Genossenschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen betreffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Regelmäßige interne und externe Revisionshandlungen sind ebenfalls eingerichtet.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Es ist somit immer angezeigt, die Situation regelmäßig, zurzeit aber in kürzeren Intervallen, in einer Gesamtschau zu betrachten und gegebenenfalls Korrekturen vorzunehmen. Dies wird die Genossenschaft verstärkt in 2025 und wahrscheinlich auch in 2026 begleiten.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

2.3.2.3 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Finanzinstituten und Verbindlichkeiten.

Es besteht ein effizientes Mahnwesen, die Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden durch Wertberichtigung zeitnah berücksichtigt.

Grundsätzlich zielt die Genossenschaft darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Wir haben daher eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und eine Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zudem auf unterschiedliche Abläufe der Zinsfestschreibungen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird laufend verfolgt, um Risiken/Chancen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren.

2.3.3 Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem von zeitgemäß ausgestatteten, ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor gut. Aufgrund dieser Entwicklung und die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. Die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen ist konstant. Zudem werden die Haushalte immer noch im Schnitt kleiner, sodass korrespondierend damit die Anzahl ansteigt. Dies ist ebenfalls eine entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage.

Aus dem Risikomanagement werden im Bedarfsfalle geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

2.3.4 Gesamtaussage

Als Gesamtaussage hinsichtlich der Merkmale Prognose - Risiko - Chancen kann in der mittel- bis langfristigen Gesamtschau grundsätzlich ein Risiko aus dem Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung und nicht äquivalent steigenden Erlösen bestehen, zumal wenn diese Einflüsse - Stichwort Mietendeckelung oder Auflagen zur Sanierung - kurzfristig oder sogar rückwirkend eingeführt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Dank

Für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und für die Unterstützung mit stets wertvollem Rat danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Allen Mitarbeitern danken wir für die geleistete Arbeit und die gezeigte Einsatzbereitschaft.

Fürth, den 10. April 2025

Der Vorstand

gez. Frank Höppner

gez. Thomas Mörtel

gez. Dr. Jürgen Schmidt

C. Aus dem Genossenschaftsleben

Mitgliederversammlung

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde die Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 935.288,96 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Cornelia Dorn und Klaus Hunneshagen sowie Vorstandsmitglied Dr. Jürgen Schmidt wurden einstimmig wiedergewählt. Aufsichtsrätin Brigitte Kreuzmann wurde gemäß den Altersbestimmungen der Satzung nach 11 Jahren Zugehörigkeit verabschiedet. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs dankte für ihren Einsatz im Namen der Genossenschaft.



Von links: Brigitte Kreuzmann, Peter Fuchs
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Als Nachfolgerin im Aufsichtsrat wurde von der Mitgliederversammlung Frau Kerstin Engelmann - Referentin für Fort- und Weiterbildung sowie als freiberufliche Trainerin tätig - einstimmig in den Aufsichtsrat berufen.

Ehrungen

Am 1. Januar 2014 übernahm Herr Frank Höppner als Geschäftsführender Vorstand die Leitung der Genossenschaft und beging somit am 1. Januar 2024 sein 10-jähriges Dienstjubiläum.

Unter der Leitung von Vorstand Höppner erfolgte seit 2014 der Neubau von 102 Wohnungen, die umfassende Sanierung zahlreicher Objekte, der Anbau von Außenaufzügen an drei Objekten, der Umbau der Geschäftsstelle Herrnstraße 64a während des laufenden Geschäftsbetriebs sowie der Startschuss für die Umbauarbeiten von Einrohr- zu Zweirohrheizungen im Bestand. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs dankte Vorstand Höppner für sein Engagement und sein erfolgreiches Wirken zum Wohle der Genossenschaft.



Von links: Frank Höppner, Peter Fuchs
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Fuchs wurde am 28. Juli 2004 von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt und feierte im Geschäftsjahr 2024 sein 20-jähriges Jubiläum. Für die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedankten sich Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Hunneshagen und Vorstand Dr. Jürgen Schmidt im Namen der Gremien und überreichten einen Blumenstrauß und ein Weinpräsent.



Von links: Dr. Jürgen Schmidt, Peter Fuchs, Klaus Hunneshagen
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Am 28. Juli 2004 wurde Abidin Cubukcu von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Zu seinem 20-jährigen Jubiläum dankte Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs für die gute Zusammenarbeit und überreichte einen Blumenstrauß sowie ein Weinpräsent.



Von links: Abidin Cubukcu, Peter Fuchs
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Der nebenamtliche Vorstand Dr. Jürgen Schmidt wurde am 28. Juli 2004 in den Vorstand gewählt. Zuvor war er vier Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates tätig. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs und Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Hunneshagen sprachen zum 20-jährigen Jubiläum ihren Dank für die langjährige und gute Zusammenarbeit aus.



Von links: Peter Fuchs, Dr. Jürgen Schmidt, Klaus Hunneshagen
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Auch im Geschäftsjahr 2024 fand wieder eine Feier für unsere langjährigen Mitglieder in der Gaststätte HERR & KAISER in der Südstadt statt. Zwei Mitglieder wurden für 50-jährige, acht Mitglieder für 60-jährige und drei Mitglieder sogar für 70-jährige Mitgliedschaft geehrt. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs und Geschäftsführender Vorstand Frank Höppner überreichten den Jubilaren ein Erinnerungsgeschenk sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. für die jahrzehntelange Treue zur Genossenschaft.