BAUVEREIN FÜRTH eG

Bericht des Vorstandes 2022

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.

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 2023, vorbehaltlich der Auswirkungen der weltweiten Verwerfungen wie der Corona-Krise oder dem Ukraine-Krieg, Umsatzerlöse von 12.471,0 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

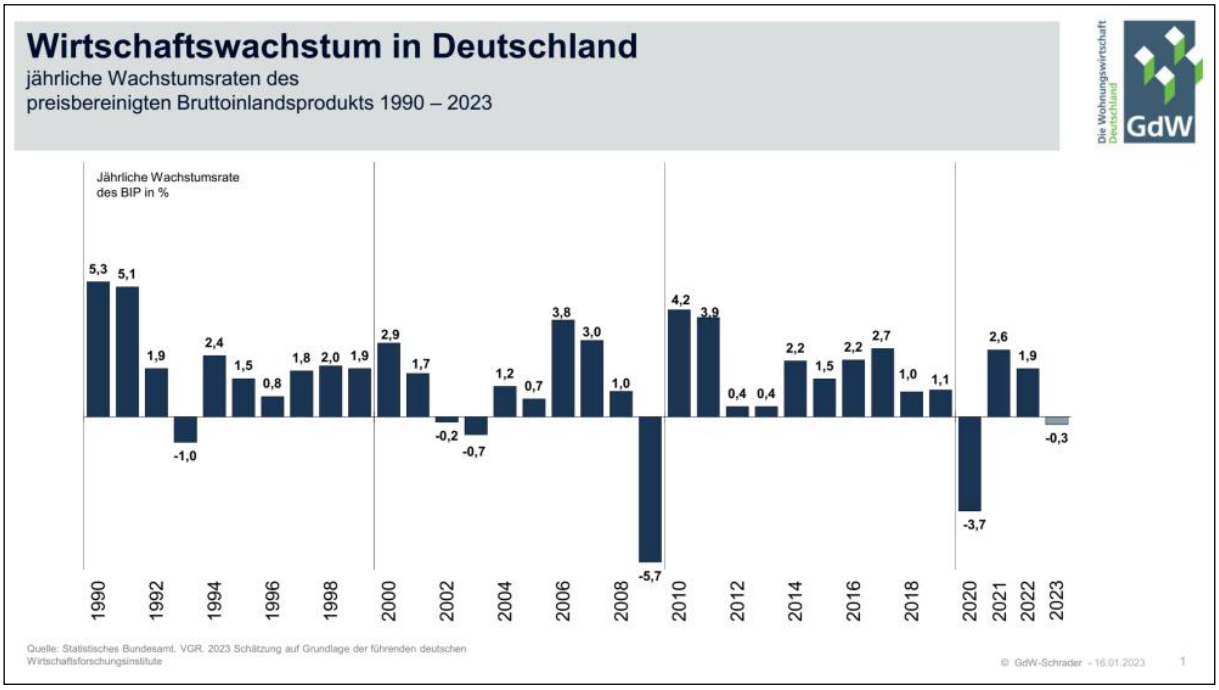
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben.

Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

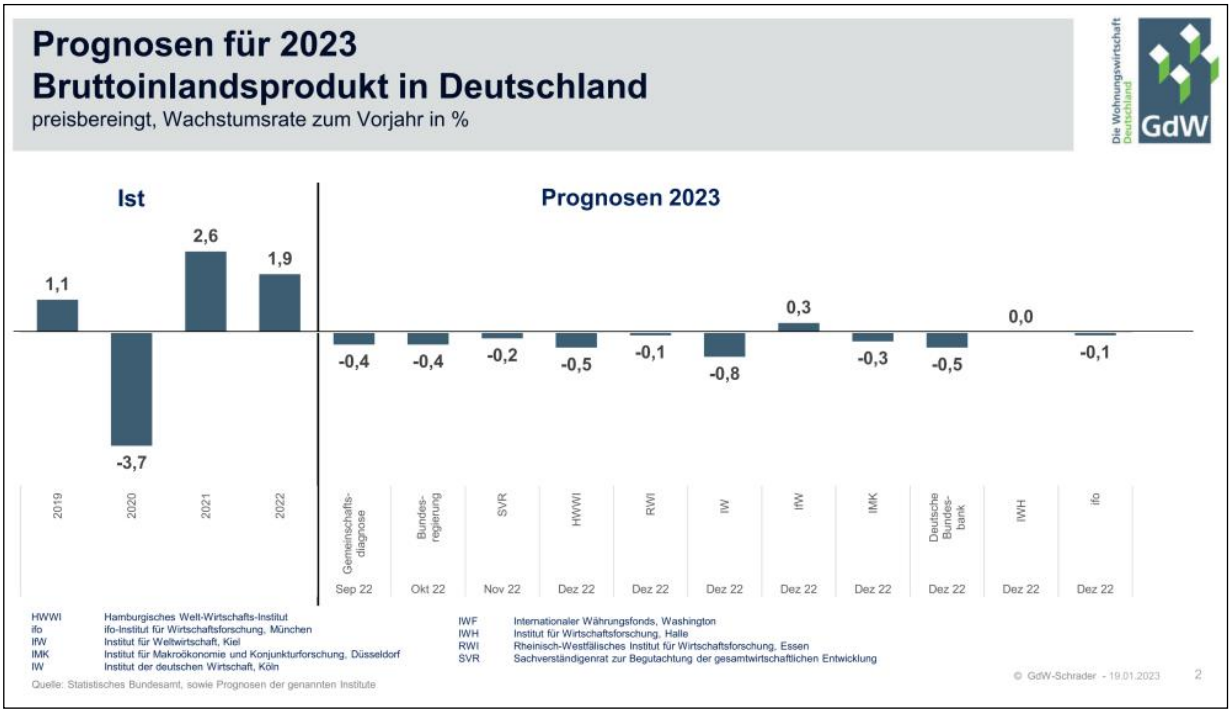


Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

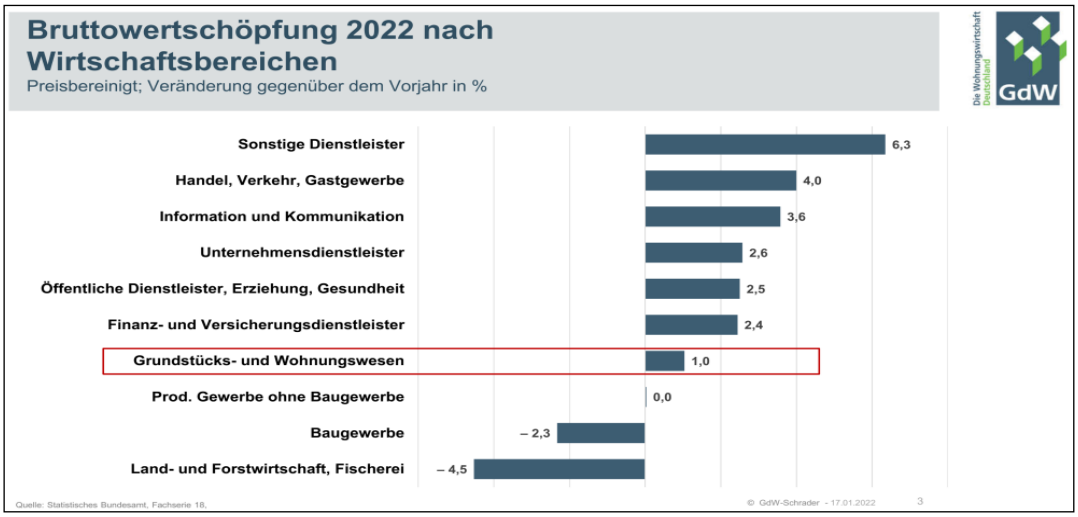
Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland.



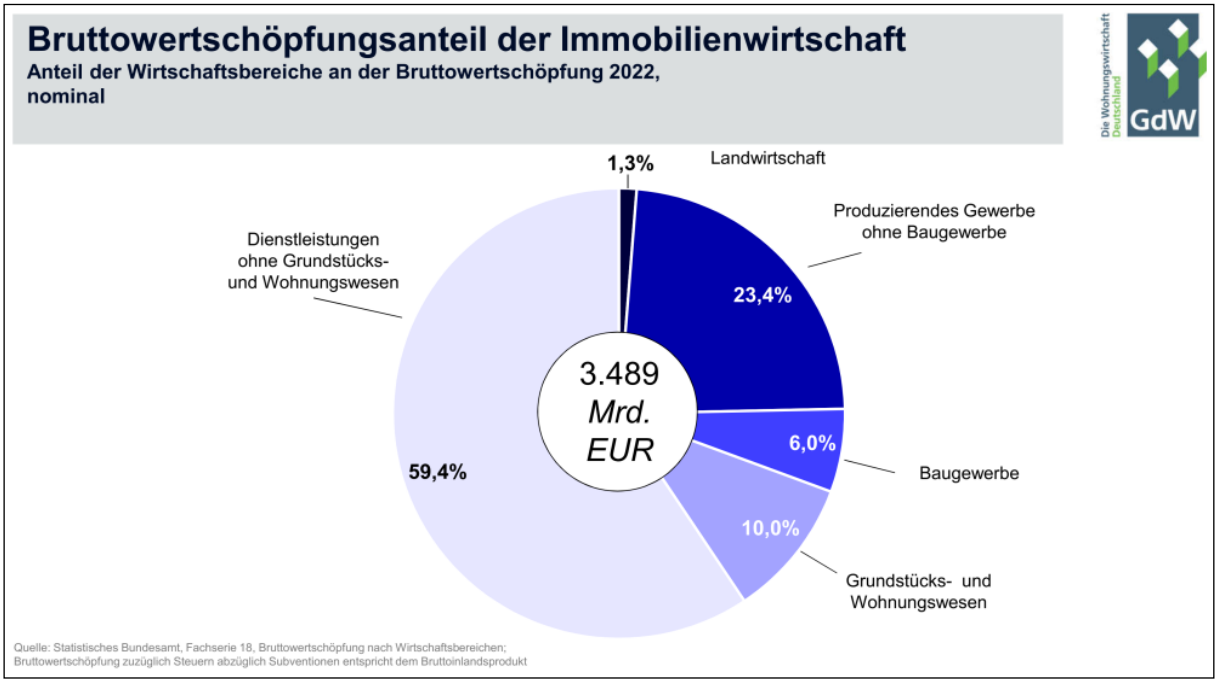
Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute[1] zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich:

[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.



Im für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Sektor Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %. Vor dem Hintergrund der seit dem Ukraine-Krieg noch stärker steigenden Energiepreise wird mit einer stark steigenden Inflationsrate gerechnet.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 % auf dann 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. In der Stadt Fürth lag die Quote im Dezember 2022 bei 4,7 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte eine Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte. Es war die vierte Erhöhung der EZB in 2022. Wie prognostiziert, erfolgte eine weitere Erhöhung im I. Quartal in 2023, weitere werden folgen. Die Zinserhöhungen wirken sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

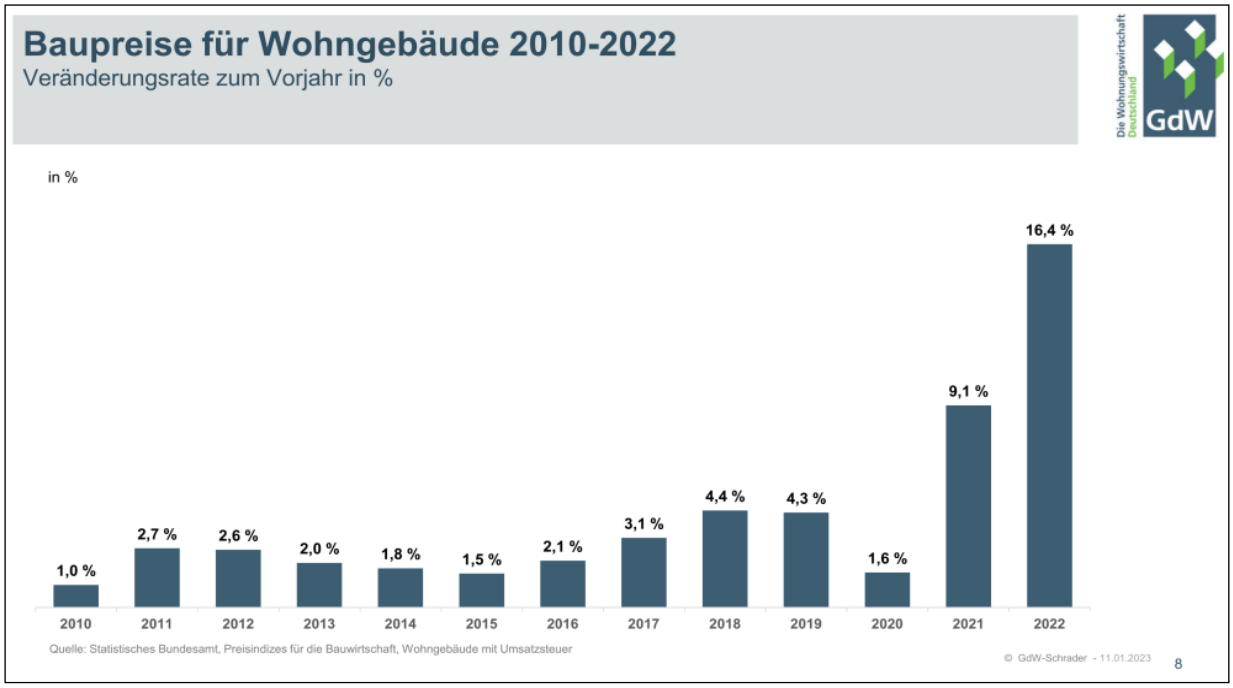
Aus der Corona-Pandemie sowie dem Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2022 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen, die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser um 10,1 % und für neue Einfamilienhäuser um 15,9 % gesunken. Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Corona-Krise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge der Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Engpässe in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



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. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021. Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

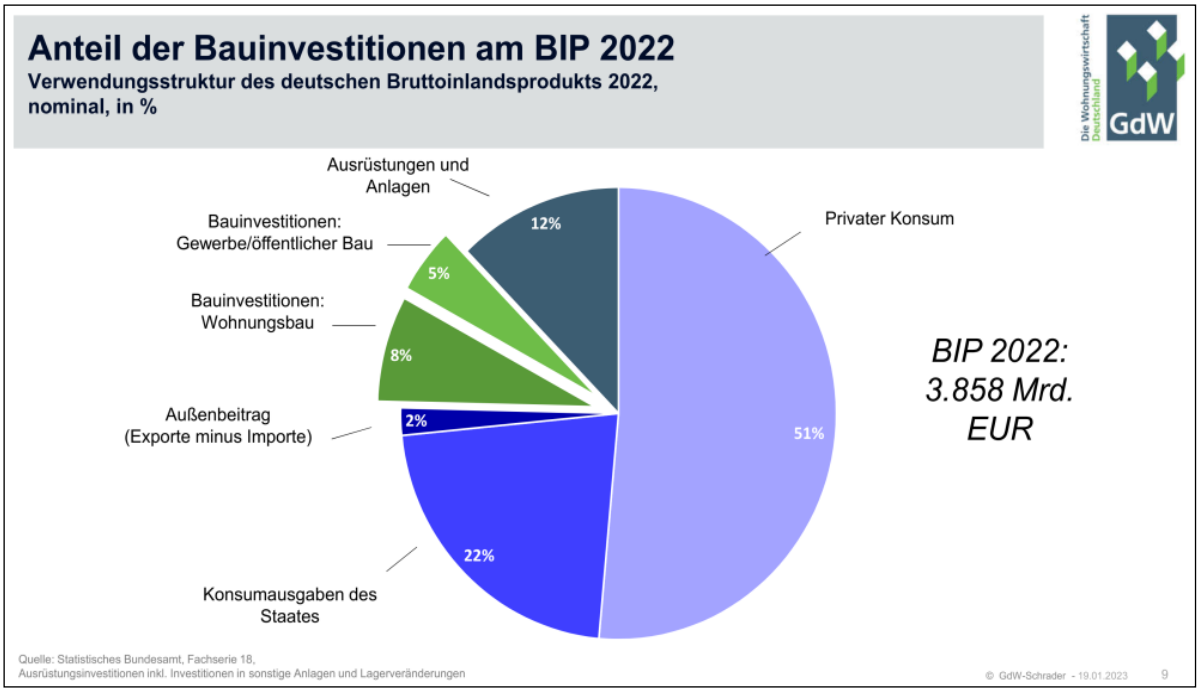
Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

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 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem 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.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % 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. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet, leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

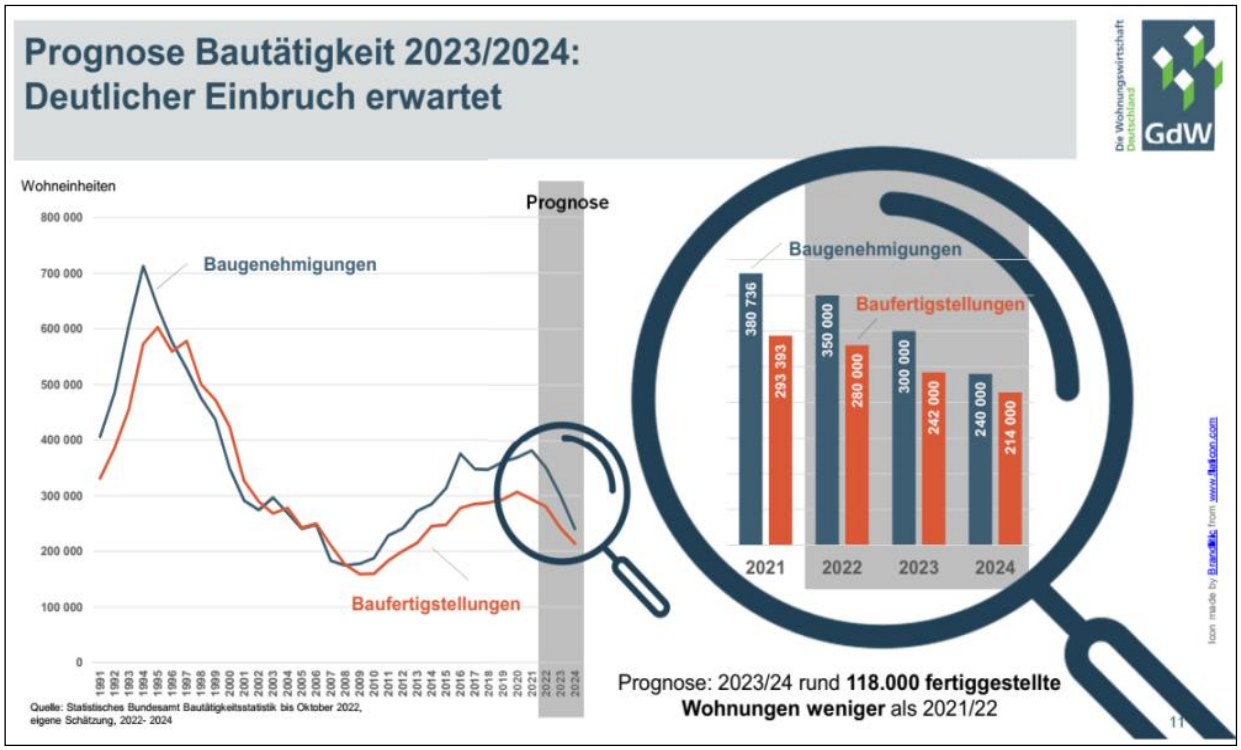
Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Fazit:
Eine Vielzahl von externen Einflüssen, wie zum Beispiel der stark ansteigende Umfang von bautechnischen Erfordernissen, die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld aufgrund des demografischen Wandels und die starken Preiserhöhungen der Handwerksbetriebe und Baustoffproduzenten führen erneut zu höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen. Auch die vielen Eingriffe des Gesetzgebers haben für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwernissen geführt.

Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten, zumal bereits wieder zu erkennen ist, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt.

Trotz unvermittelt auftretenden negativen Ereignissen in der Welt wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die weiterhin erwartete Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgt für Nachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in deren Umland, insbesondere an preisgünstigem Wohnungsbau bzw. –bestand besteht weiterhin ein hoher Bedarf.

Im Bereich unseres Geschäftsmodells der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden weiterhin nachgefragt sein. Unverändert hoch ist der Bedarf an modernisierten Wohnungen. Es macht sich jedoch zunehmend bemerkbar, dass die Angebote an bezahlbarem Wohnraum immer mehr in den Mittelpunkt der Nachfrage rücken.

Die regionalen Rahmenbedingungen und in Fürth bleiben erst einmal unverändert. Des Weiteren wird weiterhin mit Wanderungsbewegungen aus Nürnberg gerechnet, da dort die Mietpreise stark gestiegen sind.

Die Genossenschaft macht sich aber bei ihren Investitionen in den Bestand und in den Neubau nicht von Statistiken und Erwartungen/Prognosen abhängig. Projekte werden einzeln betrachtet und bewertet.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Trotz Verlauf der Coronavirus-Krise, des Ukraine Krieges sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren in 2022 lediglich in geringem Umfange negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. So traten Ausfälle bei Mietforderungen nur in sehr geringem Umfang auf, dies ist auch ein Resultat der niedrigen Mieten. Vereinzelt kam es zu Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

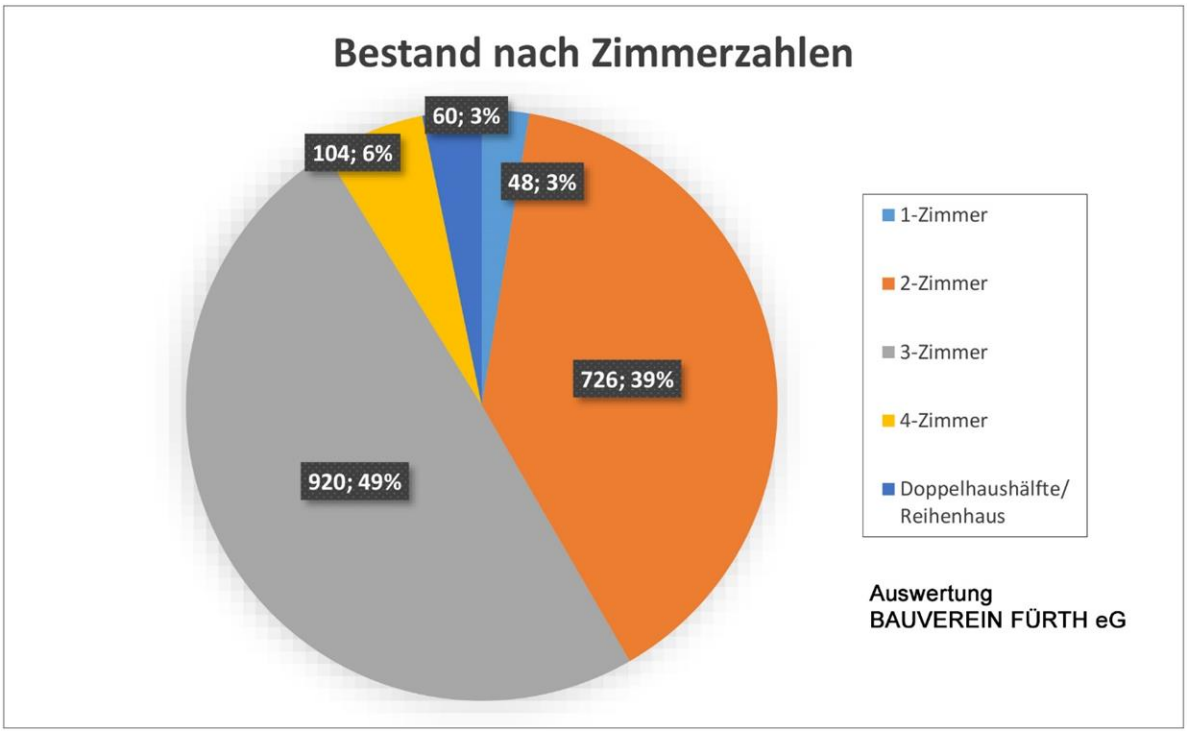
Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2022 auf

1.858 Wohnungen,
305 Kfz-Stellplätze,
164 Garagen,
211 Tiefgaragenstellplätze und
10 Gewerbeeinheiten.

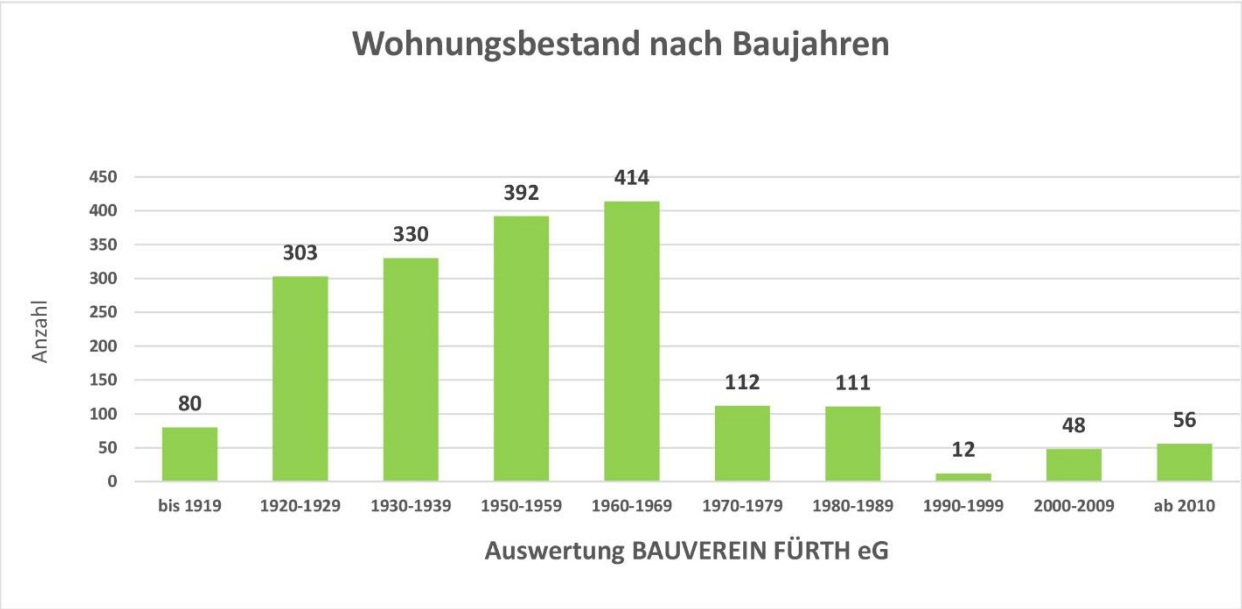
Die Gesamtwohnfläche beträgt 122.409,20 qm.

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



Der Bestand der BAUVEREIN FÜRTH eG besteht mit nahezu 90 % 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 eingeplant. Im Neubauprojekt Reichenberger Str. 56/58 wurden im letzten Geschäftsjahr 10 größere Vierzimmerwohnungen (mit jeweils mehr als 100 m² Wohnfläche) bezugsfertig. Damit wurde der notwendige Abriss von 4 kleinen Vierzimmerwohnungen (jeweils ca. 70 m² Wohnfläche) mehr als ausgeglichen. Weitere 48 Neubauwohnungen mit 17 Vierzimmerwohnungen gehen im 2. Quartal 2023 in die Vermietung.

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

► Nachverdichtung 2 Häuser mit je 6 Wohnungen Reichenberger Straße 56, 58 (ehemals Garagenhof) – Fürth Hardhöhe, davon
- 2 Dreizimmer
- 10 Vierzimmer

Der Neubau wurde fertigstellt und alle Wohnungen wurden noch in 2022 vermietet. Die Erdgeschosswohnungen bieten eigene Gartenabteile, gerade in dem Wohngebiet Hardhöhe eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau. Die 20 Stellplätze wurden für Elektromobilität vorgerüstet. Davon wurden 6 Stellplätze sogar schon mit einer Ladesäule versehen, sodass der Mieter des Stellplatzes „nur“ den bezogenen Strom zahlen muss, wohingegen die eigentliche Stellplatzmiete, die Investitionen für die Ladesäule und die Kosten für die Wartung und die Abrechnung in der monatlichen Stellplatzmiete enthalten sind. Sollten Nutzer der Neubaumaßnahmen ein anderes Fahrzeug besitzen, so können diese einen Stellplatz in der Nähe anmieten. Im Gegenzug können andere Nutzer in unserer Wohnanlage im Gebiet Hardhöhe einen Stellplatz mit Ladesäule anmieten. Diese Stellplätze sind als Quartierstellplätze für Elektromobilität gedacht, auch wenn dies eine fußläufige Entfernung zu der eigenen Wohnung bedeutet. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, zwei Bäder, Balkon/Terrasse. Die Dächer sind begrünt, die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück in Rigolen. Es gibt zwei großzügige Fahrradräume, die ebenerdig zu erreichen sind. Um bezahlbaren Wohnraum im Neubau sicherzustellen, wurde auf eine Tiefgarage verzichtet und nur eines der beiden Häuser unterkellert. Die Kellerabteile, Trockenräume und Technikräume befinden sich im Keller eines Hauses. Da hier nur zwei Obergeschosse Geschosshöhe realisiert wurden und aufgrund des Wohnungsmixes Familien angesprochen werden, wurde bewusst auf einen Aufzug verzichtet, um die Kosten sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb – Stichwort Nebenkosten – zu minimieren.

1.1.2 Wohnungen im Bau

► Bebauung Grundstück Kresserstraße – Fürth Burgfarrnbach
- 5 Häuser mit 36 Wohnungen, davon
  - 12 Zweizimmer
  - 15 Dreizimmer
  - 9 Vierzimmer

Der Bau schreitet planmäßig fort. Alle Gewerke sind vergeben. Die Fertigstellung ist für Mai 2023 geplant. Die Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. Das Mauerwerk besteht aus Porotonsteinen, die innen mit einer Perlitfüllung versehen sind. Die Beheizung erfolgt überwiegend mit Biomasse aus der örtlichen Nachbarschaft, die Dächer werden begrünt. Das Regenwasser kann auf dem Grundstück direkt versickern, hierzu wurden Rigolen verbaut. Alle 36 Stellplätze werden für Elektromobilität vorgerüstet. Der Wohnkomfort kommt ebenfalls nicht zu kurz: Fußbodenheizung, ebenerdige Duschen, Aufzüge, Loggien/Terrassen, Gartenabteile etc. sind vorgesehen.

► Nachverdichtung 1 Haus mit 12 Wohnungen Hardstraße 112 (vormals Reichenberger Straße 99, 101) – Fürth Hardhöhe, davon
- 4 Einzimmer
- 8 Vierzimmer

Der Bau schreitet planmäßig fort. Alle Gewerke sind vergeben. Die Fertigstellung ist für Mai 2023 geplant. Die Erdgeschosswohnungen bieten eigene Gartenabteile, gerade in dem Wohngebiet Hardhöhe eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau. Die 15 Stellplätze werden für Elektromobilität vorgerüstet. Es gilt das gleiche Konzept wie bei der Maßnahme Reichenberger Straße 56, 58. Zusätzlich sollen hier zwei der 15 Stellplätze „halböffentlich" für die Mitglieder der Genossenschaft reserviert sein, bei dem man sein Elektrofahrzeug „laden" kann, soweit der Stellplatz frei ist. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorger. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung, zwei Bäder in den Vierzimmerwohnungen, Terrasse/Balkon. Die Vierzimmerwohnungen wurden bewusst erheblich kleiner als im naheliegenden Neubau Reichenberger Straße 56, 58 konzipiert, um hier noch mehr den Fokus auf eine bezahlbare Gesamtmiete für eine Vierzimmer-Familienwohnung zu ermöglichen. Das Anwesen ist mit einem Aufzug versehen, da vierstöckig und sich die Kosten hier auf 12 Wohnungen verteilen.

Es wurden 2022 wie geplant 12 Wohnungen fertiggestellt, weitere 48 Wohnungen sind im Bau, die planmäßig im II. Quartal 2023 fertiggestellt werden.

Fazit:
Angesichts der aktuell explodierenden Baupreise und dem schnellen, starken Anstieg der Fremdkapitalzinsen hat sich die Entscheidung der Genossenschaft für eine gleichzeitige Realisierung der drei Neubauprojekte beginnend 2020 als richtig erwiesen. Dies war eine erhebliche Kraftanstrengung, die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden hat. Zudem sind alle drei Neubauvorhaben in die Corona-Pandemie und die Begleitumstände des Ukraine-Krieges geraten, was ebenfalls einen stark erhöhten Koordinierungsaufwand für die Beteiligten bedeutete. Gleichwohl konnten dadurch noch vernünftige Baukosten, sehr niedrige Fremdkapitalzinsen und somit im Ergebnis faire Erstvermietungsmieten erzielt werden.

1.1.3 Wohnungen in Planung

► Volckamerstraße 67 und 67a
Mit Baubeginn Anfang 2023 werden 12 Wohnungen und 12 Stellplätze in der Volckamerstraße 67/67a errichtet. Die Baustelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserem Bestandsgebäude Kresserstraße 3, Fürth-Burgfarrnbach. Es entstehen 4 Zweizimmer-, 3 Dreizimmer-, 3 Vierzimmer- und erstmalig im Bestand der Genossenschaft 2 Fünfzimmerwohnungen. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Die Umsetzung dieses Projektes erfolgte im Wege eines schlüsselfertigen Erwerbes (einschl. Grundstückes) zu einem Festpreis, sodass kein Nachfinanzierungsrisiko besteht. Da die Wohnungen direkt an unseren Bestand angrenzen, kann sich die Genossenschaft hier vernünftig weiterentwickeln.

► Dachgeschossausbau Hiltmannsdorfer Straße 76c
In 2023 wird das Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76c 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.

► Planung Neubau Grundstück Franz-Ringel-Straße
Die Bestandsgebäude Franz-Ringel-Straße 14, 16 wurden in 2022 abgerissen. Auf dem Grundstück soll ein Neubau entstehen. Hierzu sind erste Überlegungen getätigt worden. Ziel ist es, in 2023 einen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

1.1.4. Bestand

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2022 instandgehalten und zielgerichtet modernisiert.

► Austausch Aufzug Anwesen Hardstraße 65
Der Aufzug wurde komplett erneuert. Der Zeitplan wurde eingehalten und das in der Planung eingestellte Kostenbudget sogar unterschritten.

► Umbau Geschäftsstelle
Im IV. Quartal 2021 wurde mit dem Umbau der innenliegenden Räumlichkeiten der Geschäftsstelle begonnen. Der Umbau wurde in vier Raumabschnitte gegliedert, damit während der Maßnahmen der Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrechterhalten werden kann. Es wurden u. a. die Elektrik und IT-Struktur, die Möblierung und die Bodenbeläge erneuert. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Verwaltung sind nunmehr auf einem Stockwerk untergebracht. Die Geschäftsstelle ist erstmals durch den angebauten Aufzug barrierefrei zu erreichen. Die Maßnahmen konnten fristgerecht umgesetzt werden, sodass die Räumlichkeiten – wie geplant - beim 125-jährigen Jubiläum am 20.03.2023 präsentiert und besichtigt werden konnten.

► Weitere Maßnahmen
- Fortführung von Kanalprüfungen/-sanierungen gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Fürth

- 34 Bad und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 292,5 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2022 bei 5,83 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2021: 5,63 €).

2. Betreuungstätigkeit

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr

526 Wohnungen,
149 Kfz-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 ARGE hat auf dem „freien“ Markt ein Grundstück für einen Neubau erworben. Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte im I. Quartal 2020. Mit Beginn der Maßnahme ist zeitgleich die Corona-Pandemie entstanden. Der Bau war somit von Anfang an mit den damit verbundenen Schwierigkeiten belastet. Die Bauzeit war geprägt von organisatorischen Herausforderungen und Personal- und Lieferschwierigkeiten bei den Handwerksbetrieben, die immer wieder Anpassungen beim Bauzeitenplan erforderte. Der Neubau der ARGE GmbH, der erste seit 1966, wurde im I. Quartal 2022 fertiggestellt und die ersten Mieter haben die Wohnungen zum 01.04.2022 bezogen. Es konnten alle Wohnungen zeitnah vermietet werden

Damit ist ein Neubau mit folgenden Werten entstanden:

- freifinanziert
- 30 Wohnungen, davon
  - 4 Zweizimmer
  - 11 Dreizimmer
  - 6 Dreieinhalbzimmer
  - 9 Vierzimmer
- Gesamtwohnfläche 2.340 m^2
- 28 Stellplätze, davon
  - 8 Stellplätze
  - 20 Stellplätze in Form von 10 Duplexstellplätzen
- Ausstattungsmerkmale wie z. B. Aufzüge, Fußbodenheizung, Solarthermie, ebenerdige Duschen, 2 Bäder in den Vierzimmerwohnungen, ebenerdiger Fahrradabstellraum, Trockenraum, Kinderwagenraum

Die Bauverein Fürth eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

- 2.123 Wohnungen
- 439 Garagen/Gemeinschafts-/Tiefgaragenstellplätze
- 454 Stellplätze
- 19 Gewerbeeinheiten
- 157.358 qm Wohnfläche

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden und die Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie, Ukraine-Krise usw. konnten bisher bewältigt 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 699,9 T€ um 1.518,1 T€ auf 2.218,0 T€ erhöht. Das ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich mit 5.835,9 T€ um 2.773,2 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 8.609,1 T€ vermindert, was das Jahresergebnis 2022 entscheidend positiv beeinflusst. Dies ist hauptsächlich dadurch bedingt, dass im Jahr 2021 ein größeres Instandsetzungsprojekt mit Kosten von 2.563,2 T€ realisiert wurde.
- Für Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahrs nachgeholt werden, wurde eine gegenüber dem Vorjahr um 241,8 T€ verminderte Rückstellung in Höhe von 509,0 T€ gebildet, was ebenfalls die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verringerte.
- Die Mieterträge (abzüglich Erlösschmälerungen) haben sich um 292,5 T€ auf 8.485,1 T€ (Vorjahr: 8.192,6 T€) erhöht, was ebenfalls den Jahresüberschuss erhöhte.
- Für Instandhaltungsprojekte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 103,2 T€ (Vorjahr: 1.207,4 €) aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung entnommen, was die o.g. positiven Effekte auf das Jahresergebnis wieder teilweise kompensierte. Die Veränderungen sind in der Verringerung des Postens „Sonstige betriebliche Erträge“ sichtbar.
- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 179,0 T€ vermindert. Die dadurch ausgewiesen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 383,9 T€, was ebenfalls ergebnismindernd wirkt.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) 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:

		2022		2021	
Vermögensstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Anlagevermögen	62,81	87,65	56,89	82,80
	Umlaufvermögen	8,84	12,34	11,80	17,18
	Rechnungsabgrenzung	0,01	0,01	0,01	0,02
	Summe	71,66	100,00	68,70	100,00
Kapitalstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Eigenkapital	44,20	61,68	41,91	61,00
	Rückstellungen	3,48	4,86	3,79	5,52
	Verbindlichkeiten				
	Langfristig	18,51	25,83	16,77	24,41
	Kurzfristig	5,46	7,62	6,22	9,05
	Rechnungsabgrenzung	0,01	0,01	0,01	0,02
	Summe	71,66	100,00	62,31	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 56.579,6 T€ um 5.923,9 T€ auf 62.503,5 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- Regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.746,9 T€,
- weitere Baukosten für drei Neubauprojekte, mit deren Realisierung im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde, in Höhe von insgesamt 6.982,7 T€,
- nachträgliche Herstellungskosten und Möblierungskosten im Rahmen der Renovierung der Geschäftsstelle in Höhe von 533,4 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 44.201,3 T€, was einen Anteil von 61,7 % (Vorjahr: 61,0 %) an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.391,3 T€) beträgt das Eigenkapital 45.592,6 T€, somit 63,6 % (Vorjahr: 63,2 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 25,8 % (Vorjahr: 24,4 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung ergibt sich aus weiteren Teil-Kreditaufnahmen für die Neubauprojekte. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle Darlehen werden langfristig gesichert.

b) Investitionen

Im Berichtszeitraum 2022 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

-	Neubauprojekt Hardstr. 112	1.198,3 T€
-	Neubauprojekt Reichenberger Str. 56, 58	1.076,5 T€
-	Neubauprojekt Kresserstr.	4.711,6 T€
-	Instandsetzungsarbeiten in der Wohnanlage Stresemannplatz (Restkosten)	266,7 T€
-	Instandsetzung des Aufzugs im Anwesen Hardstr. 65	91,8 T€
-	Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung:	47,7 T€

Im Berichtsjahr wurden 34 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 1.047,4 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2022 insgesamt auf 1.734,0 T€.

Außerdem sind für die Renovierung des Geschäftsgebäudes im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Kosten in Höhe von 659,9 T€ für nachträgliche Herstellungskosten, Möblierung, Instandsetzungen und Dienstleistungen angefallen.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 5.659,6 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 8.524,0 T€, wie geplant um 2.864,4 T€ vermindert. Einbezogen dabei wurden auch sogen. „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von 1.247,4 T€, deren Geldfluss erst im Jahr 2023 erfolgt. Weitere Teilvalutierungen von Neubaudarlehen in Höhe von 2.600,0 T€ fanden im Geschäftsjahr 2022 statt.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2023 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die Zinspolitik im letzten Geschäftsjahr ging es im ersten Dreivierteljahr bei der Verteilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern möglichst um weitgehende Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren). Insgesamt sind im Geschäftsjahr 4,4 T€ dieser Gebühren angefallen. Im Spätherbst war die sogen. „EZB-Zinswende“, die alle Banken und Kreditinstitute dazu veranlasste zumindest keine Guthabenverwahrungsgebühren mehr zu verlangen. Ab dem Jahr 2023 sind wieder moderate Zinserträge zu erzielen.

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 Neubaubauprojekt Kresserstr. (6.620,0 T€) haben eine 30-jähriger Zinsbindung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen, vorrangig Neubauten in den Jahren 2023 und 2024, 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

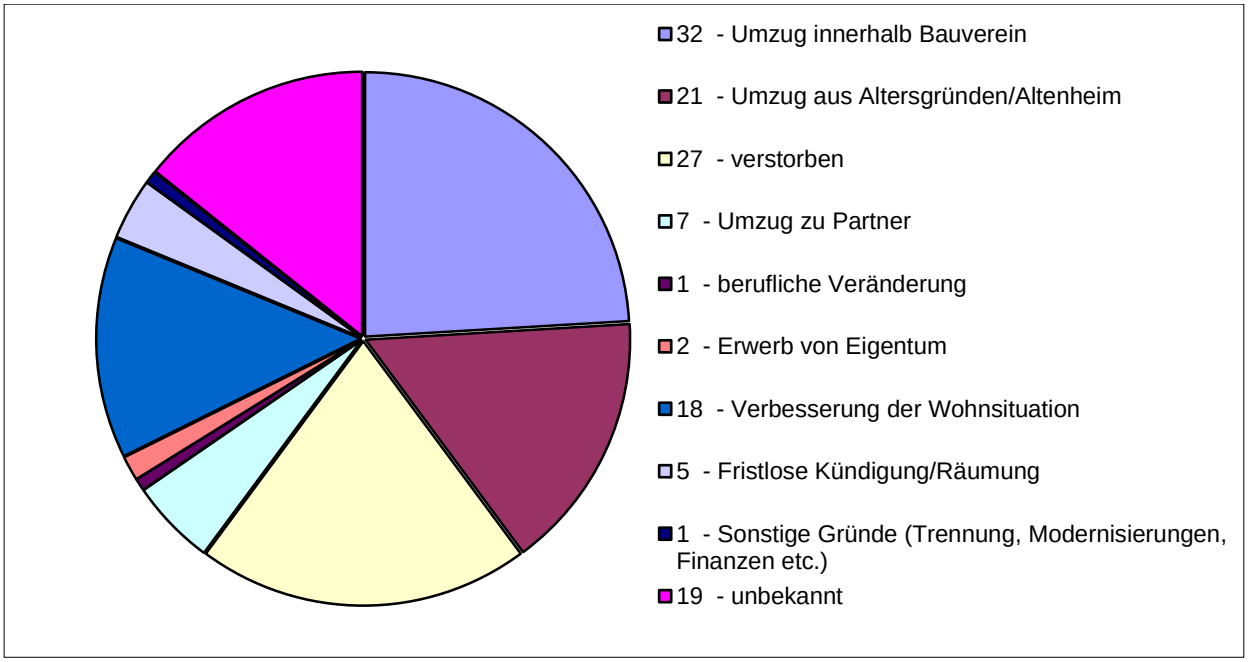
1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 133 (Vorjahr: 142) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate verminderte sich auf 7,2 % (Vorjahr: 7,7 %).

Zum Jahresschluss 2022 standen insgesamt 40 Wohnungen (Vorjahr: 43) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr: 2,3 %).

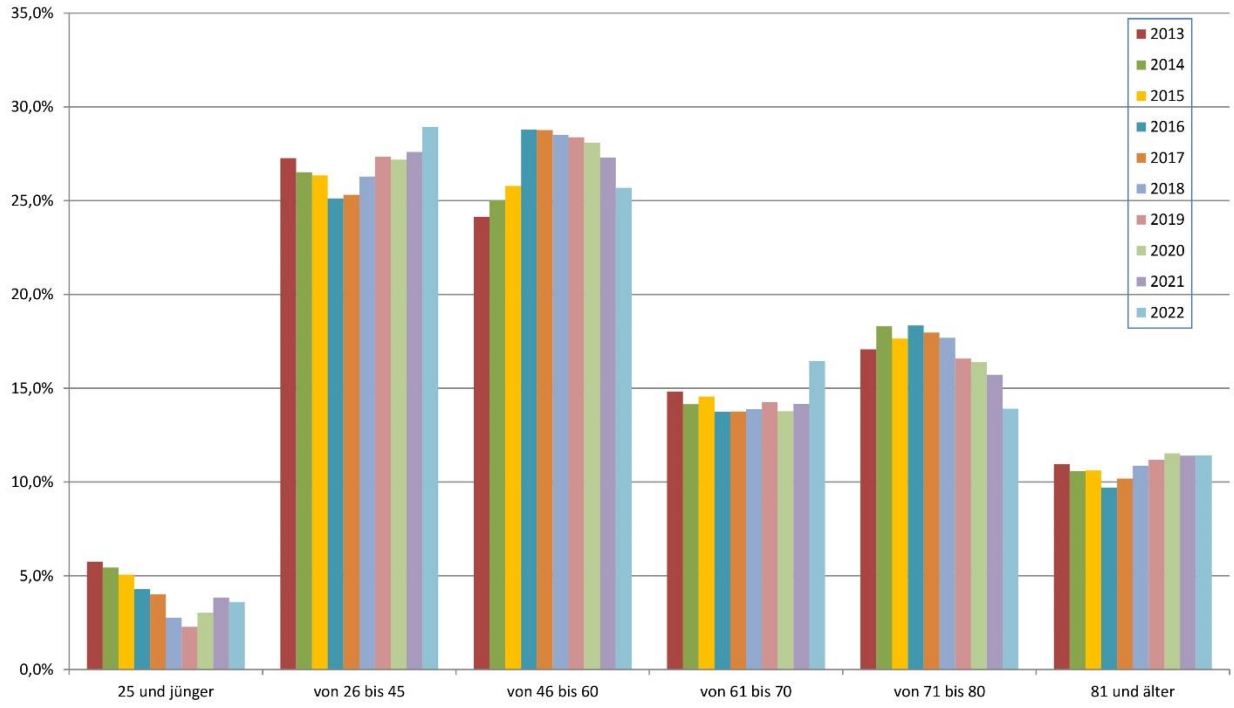
Bei den Kündigungsgründen sind folgende Merkmale ersichtlich. Ca. 1/4 der Kündigungen erfolgen aufgrund eines Umzuges in eine andere Wohnung der Genossenschaft. Dies zeigt auf, dass die Genossenschaft mittlerweile ein Wohnungsportfolio hat, um ihren Mitgliedern je nach Lebenssituation und Wünschen ein 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. Mehr als 1/3 der Kündigungsgründe bezogen sich auf einen Umzug aus Altersgründen oder weil das Mitglied leider verstorben ist. Die Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietenpolitik richtig liegt. Gleichwohl 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 stark steigenden Kosten aus.

Darstellung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2022: 133 Kündigungen



Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft im Jahr 2022 wie folgt dar:

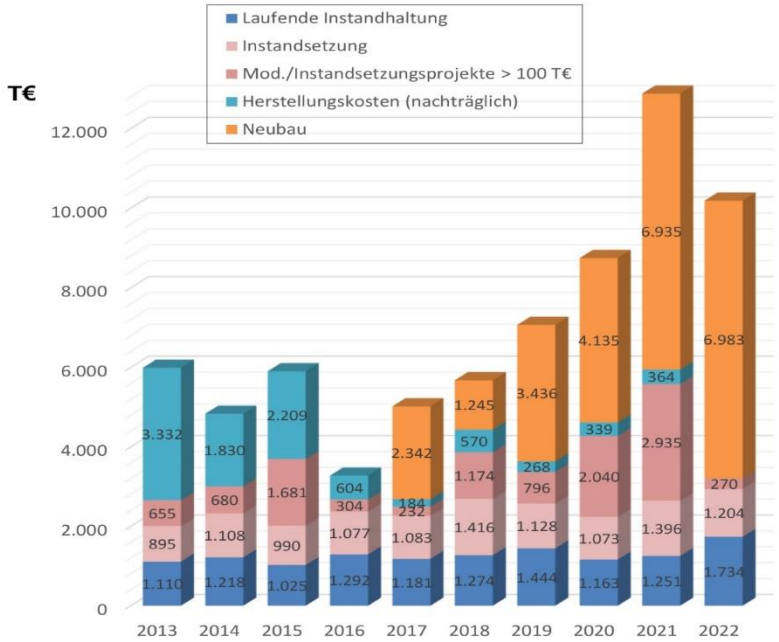
Entwicklung der Altersstruktur der Hauptmieter Jahre 2013 - 2022



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Die Auswertung der Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 42,0 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60“ angehören. Die nächste Grafik zeigt die Investitionen in den letzten 10 Jahren:

Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau 2013-2022



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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

	2022	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	0,9 %	1,5 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m²	5,71 €/m²	5,55 €/m²	5,35 €/m²
Instandhaltungskosten je m²	26 €/m²	46 €/m²	35 €/m²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m²	26 €/m²	49 €/m²	38 €/m²
Cashflow nach DVFA/SG *)	3.820,9 T€	2.203,8 T€	2.402,5 T€
Tilgungskraft *)	4,0	2,1	2,2
Dynamischer Verschuldungsgrad *)	5,0 Jahre	8,0 Jahre	5,1 Jahre
Zinsdeckung	3,1 %	2,2 %	2,5 %

*) Um eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren zu gewährleisten wurden bei der Ermittlung der Kennzahlen, die auf dem Jahresüberschuss bzw. dem Cashflow basieren, einmalige Geschäftsvorfälle in den Jahren 2020 und 2021 nicht berücksichtigt. Dies betrifft Abschreibungen des Restbuchwertes des abgerissenen Gewerbeanwesens, Abbruchkosten und Abraumbeseitigungskosten, die in Zusammenhang mit den Neubauprojekten angefallen sind. Außerdem betrifft dies eine einmalige Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Zusammenhang mit einem größeren Instandsetzungsprojekt.

Die Kennzahl Gesamtkapitalrentabilität setzt den jeweiligen Jahresüberschuss zzgl. der Zinsen für Fremdkapital und abzgl. der Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Diese Kennzahl ist trotz des Rückgangs im Jahr 2021 als im Durchschnitt zufriedenstellend einzuschätzen. Mit Blick auf den Kapitalmarkt ist die Gesamtkapitalrentabilität im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder auf dem Niveau mittelfristiger Anlagen.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beinhalten alle Kosten, die aufwandswirksam sind. Die Gesamtinvestitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche des Immobilienbestandes (ohne Neubau und Bauvorbereitungskosten) beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese Aufwendungen liegen in den letzten drei Jahren weiterhin auf hohem Niveau.

Zusätzlich erfolgten besonders in den letzten beiden Geschäftsjahren weitere Neubauinvestitionen. Bezogen auf die derzeitige Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von 57 €/m² (bezogen auf die derzeitige Mietfläche) im letzten Geschäftsjahr. Durch diesen erheblichen Mitteleinsatz zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt nachhaltig 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-Kaltmiete (Zinsdeckung) hat sich geringfügig erhöht. Im betrachtetem Dreijahreszeitraum resultiert diese Kennzahl aus zinsgünstigem Fremdkapital.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 14 Vollbeschäftigte, darunter 4 Gärtner und 2 Teilzeitbeschäftige (darunter eine Hausmeisterin) angestellt.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die 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 und im Vorstand gab es im vergangenen Jahr keine personellen Veränderungen.

B. Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik ist selbstverständlich. Es sind zum Beispiel in 2020 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. Neben den baulichen Maßnahmen im Neubau und Bestand ist dies ein weiterer Baustein. Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wurde ebenfalls angepackt.

Mit diesem Konzept werden in dem Quartier Hardhöhe 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. Themen wie Dachbegrünungen, Nutzung von Rigolen zur örtlichen Versickerung von Regenwasser, Sanierung aller Abwasserkanäle etc. werden immer betrachtet und, wenn sinnvoll, berücksichtigt. Die Geschäftsstelle verfügt über eine Fotovoltaikanlage und einen entsprechenden Stromspeicher. Ein Teil der Firmenfahrzeuge ist bereits auf Elektrofahrzeuge umgestellt und wird von der Anlage versorgt, genauso wie IT, Lüftung, Aufzug und Beleuchtung.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Krieges und die nach wie vor präsente Corona-Krise bzw. deren Nachwirkungen machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der verschiedenen Krisensituationen auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes quantitativ daher nicht möglich. 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 Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Das bedeutet Wohnungen oder Anwesen zu modernisieren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungsstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen wird die Genossenschaft auch in 2023 zusätzlichen Wohnraum (48 Wohnungen) durch Neubauten bereitstellen. 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 unseren 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 2023 ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand. Es ist geplant, in den Anwesen Würzburger Straße 591, 593, 595 u. a. die Flachdächer vollumfänglich und die Haustürelemente zu erneuern, eine Kellerdeckendämmung anzubringen, eine Gegensprechanlage zu installieren und die Fassaden neu zu streichen. Hierfür wurde ein Budget von 1.000 T€ eingestellt. Zudem soll das Siedlungshaus Albrechtstraße 31 saniert werden.

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 2023 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 4.120,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 12.471,0 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.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2023 ein positives Ergebnis von 594,0 T€ erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Krieges sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und der damit auch einhergehenden Inflation. Dies könnte perspektivisch die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwächerer Haushalte bedrohen, in jedem Falle aber stark belasten. Die Genossenschaft hat für den Bestand in 2020 den Energielieferungspreis für Erdgas und Hausallgemeinstrom für ihre Mieter bis 31.12.2023 preislich bei dem Versorger infra fürth gmbh gesichert. Erhöhte Ausgaben in diesem Bereich sind bis dahin allein in einem gestiegenen Verbrauchsverhalten der Mieter begründet. Für den Zeitraum darüber hinaus wird versucht, angemessene, d.h. leistbare Rahmenbedingungen zu vereinbaren. In jedem Fall ist aber mit einem im Vergleich zu den vor den Krisen vereinbarten Einheitspreise starken Anstieg der Energielieferungspreise zu rechnen, die eventuell durch andere Umstände, wie Hilfestellungen der öffentlichen Hand, geänderte Verbrauchsverhalten o. ä. zumindest abgemildert werden könnten. Gleichwohl ist es weiterhin Aufgabe der Genossenschaft, alle Betriebskosten im Blick zu haben. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann das Unternehmen 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.

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. 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 geplanten Einnahmen. 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, Verschlankung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben bisher 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 im Januar 2022 hat die Wohnungswirtschaft stark getroffen. Dadurch ist viel Vertrauen verspielt worden, denn aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvorhaben, unabhängig davon, ob diese sich im Bestand oder Neubau abspielen, 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.

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. 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 Genossenschaft und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens 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.

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenübergestellt. Die anhaltende Binnenwanderung macht die Fertigstellung von Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel der Stadt Fürth vom 01.04.2023 zeigt nach Ansicht der Stadt Fürth aber auf, dass die Mieten nicht mehr steigen. Investitionen in den Bestand, sei es nun aus klimapolitischen Gründen, Anpassungen in Bezug auf den demografischen Wandel oder Anpassungen zur Wohnwertverbesserungen werden auf Grundlage dieser Erkenntnisse immer schwieriger bis gar unmöglich. Sollte die „Politik“ weiter die Einnahmen per Gesetz beschneiden, so legt sie immer stärker die Hand an den Wohnungsbestand der sozial orientierten Wohnungsunternehmen wie unserer Genossenschaft. Die Ausgaben für Instandsetzungen und

Verbesserungen bzw. Modernisierungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Es gibt einen großen Blumenstrauß an Forderungen aus der öffentlichen Hand, dies bedeutet aber, dass hohe zusätzliche finanzielle Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Mieter zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein. Derzeit sehen wir nicht die politischen Rahmenbedingungen in Bundes-, Landes- oder Kommunalpolitik, die dies berücksichtigt.

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. Der Vorstand hat schon immer ein großes Gewicht auf das Vorhalten ausreichender Liquidität gelegt, um entstehenden Kapitalanforderungen, unabhängig des Entstehungsgrundes, entsprechen zu können.

Weitere Risiken liegen in der Bauwirtschaft. Wir sind den Firmen in der Region verbunden. Die Handwerkerkapazitäten sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden. Bedingt durch den Kaufpreisverlust, steigenden Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemängel 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 zusendet. Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. Wir versuchen, diese Kostensteigerungen zu kompensieren. Im 2022 fertiggestellten Neubau Reichenberger Straße 56, 58 ist dies durch geschickte Planung gelungen, und im Bestand wird dies z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern versucht.

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.

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 das Unternehmen verstärkt in 2023 und auch den Folgejahren begleiten.

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. Die Genossenschaft bildet aus, so konnte unsere Ausbildungsstelle zum 01.09.2023 erneut besetzt werden.

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.

Aus heutiger Sicht bestehen aber daher keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

III. 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 nach Erwerb von Wohneigentum ist, wie erwartet, regelrecht eingebrochen. Dies wird voraussichtlich die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich erhöhen bzw. dazu führen, dass weniger Wohnungen zur Neuvermietung frei werden.

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert und quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfalle geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

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 für die Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

C. 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. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei verschiedenen Geldinstituten als Tages- und Festgelder. Es gelang auch in 2022 Negativzinsen („Strafzinsen“) nahezu zu vermeiden. Für 2023 werden wieder Zinserträge erwartet.

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 Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zudem auf unterschiedliche Laufzeiten. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird laufend verfolgt, um Risiken/Chancen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren.

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 05. Mai 2023

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel Dr. Jürgen Schmidt

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde die Mitgliederversammlung am 30. Juni 2022 in der Fürther Stadthalle unter den geltenden Covid-Bestimmungen abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls ein-stimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 167.859,65 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Horst Arnold, Peter Fuchs und Heinz Hufnagel wurden einstimmig wiedergewählt, ebenso wie der Vorstand Thomas Mörtel.

Am 18. Juli 2002 wurde Klaus Hunneshagen von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Zu seinem 20-jährigen Jubiläum überreichten ihm Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs und geschäftsführender Vorstand Frank Höppner einen Blumenstrauß sowie ein Weinpräsent.

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

Am 1. September 2022 feierte Frau Ingrid Kaufmann, Mitarbeiterin der Hausbewirtschaftung, ihr 35-jähriges Dienstjubiläum. Der Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs bedankten sich für ihre Treue und ihren unermüdlichen Einsatz mit einem Blumenstrauß und einem Präsent.

Von links: Frank Höppner, Ingrid Kaufmann, Peter Fuchs, Thomas Mörtel
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Leider konnte auch im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der Corona-Pandemie keine Feier für unsere langjährigen Mitglieder stattfinden. Aus diesem Grund erhielten zwei Mitglieder für 50-jährige, fünf Mitglieder für 60-jährige und ein Mitglied für 70-jährigeTreue zur Genossenschaft ein Erinnerungsgeschenk sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. „an der Haustüre“ überreicht.