

BAUVEREIN FÜRTH eG

Bericht des Vorstandes 2023

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 Kresserstraße 25, 27, Nelkenweg 26, 28, 30 in Fürth-Burgfarrnbach mit 36 Wohnungen, 18 Stellplätzen, 18 Carports und des Neubaus Hardstraße 112 mit 12 Wohnungen und 15 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

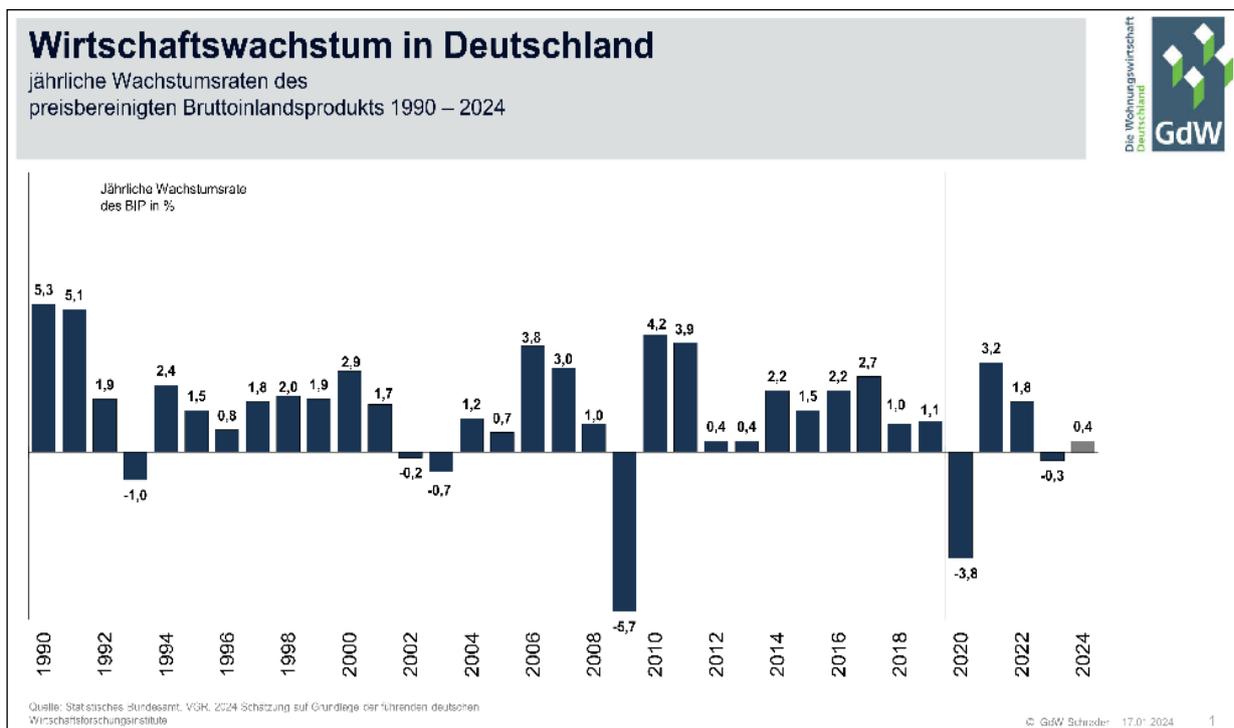
Ziel der BAUVEREIN FÜRTH eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder anzubieten. Dabei wird der Bestand auch zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen ergriffen werden, um das Immobilienportfolio noch besser zu diversifizieren und damit auch den Mitgliedern ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können. Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2024 vorbehaltlich der Auswirkungen der weltweiten Verwerfungen Umsatzerlöse von 13.204,0 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

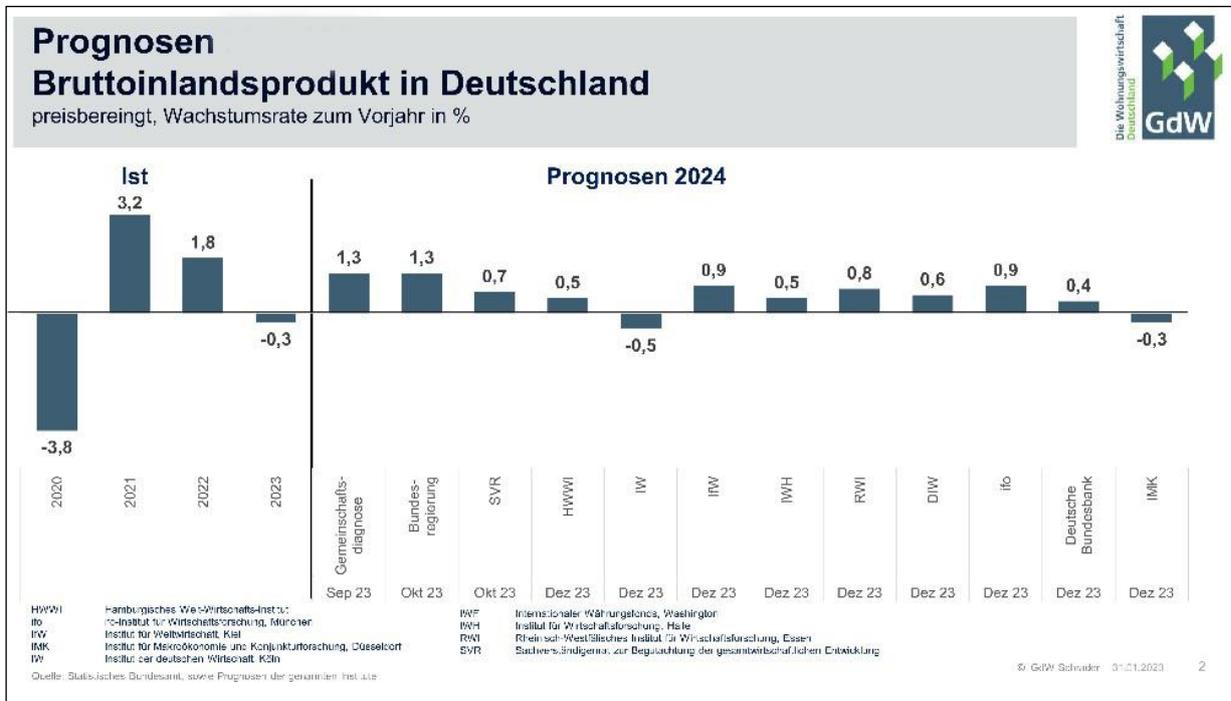
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Coronajahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Coronapandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 % zulegen.

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 Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

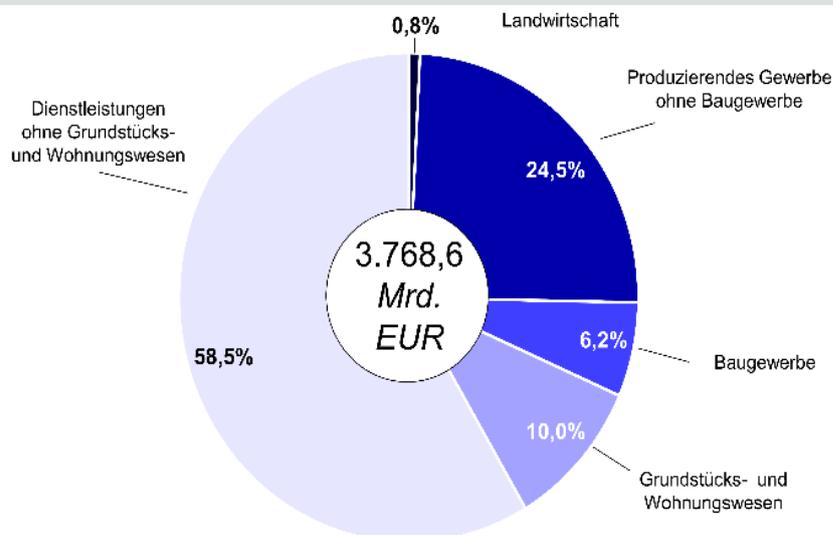


Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023,
nominal



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

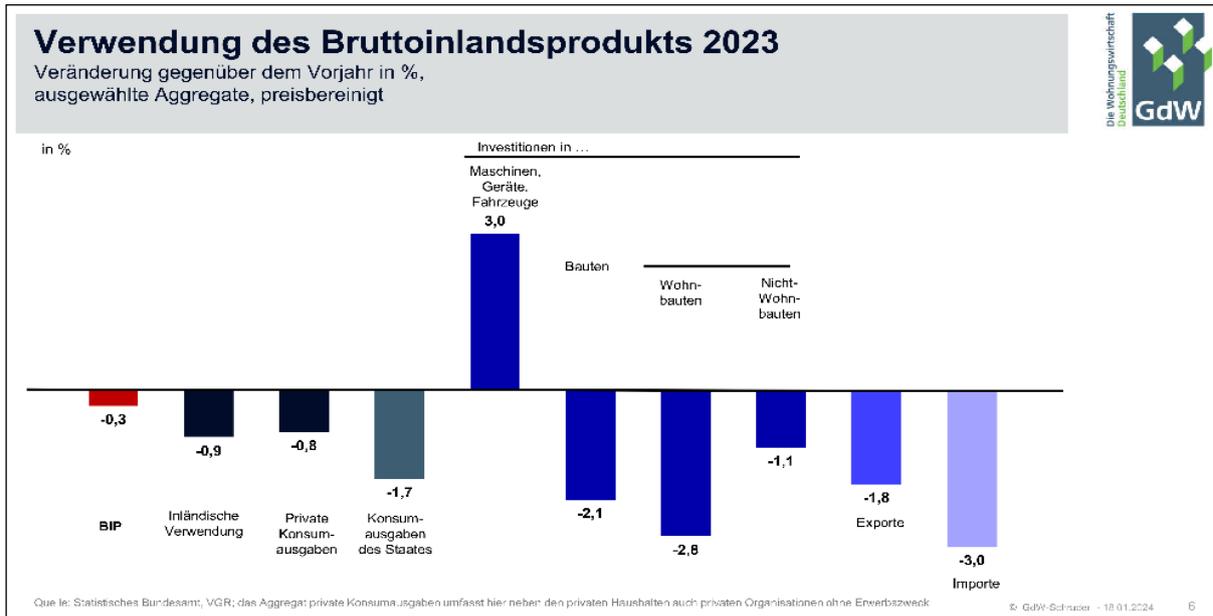
© GdW, Schröder 17.01.2024 4

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

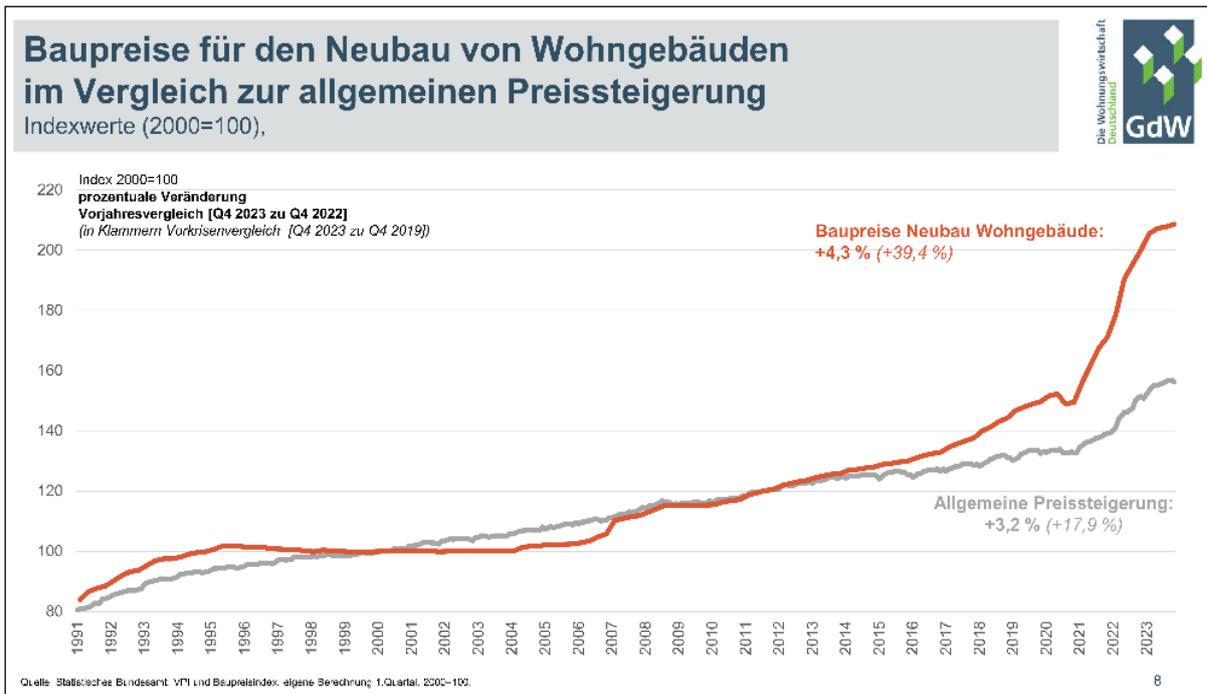
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen



Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Darlehenszinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigen sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturabfrage im Januar 2024.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise 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 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

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

Die Preise für Rohbaurbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbaurbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

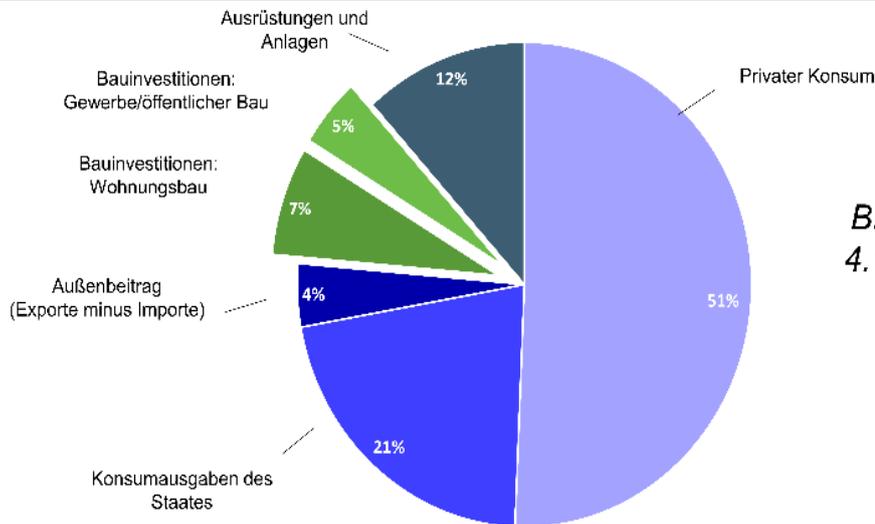
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt.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

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

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %



BIP 2023:
4.121 Mrd.
EUR

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW-Schröder - 18.01.2024 9

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

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

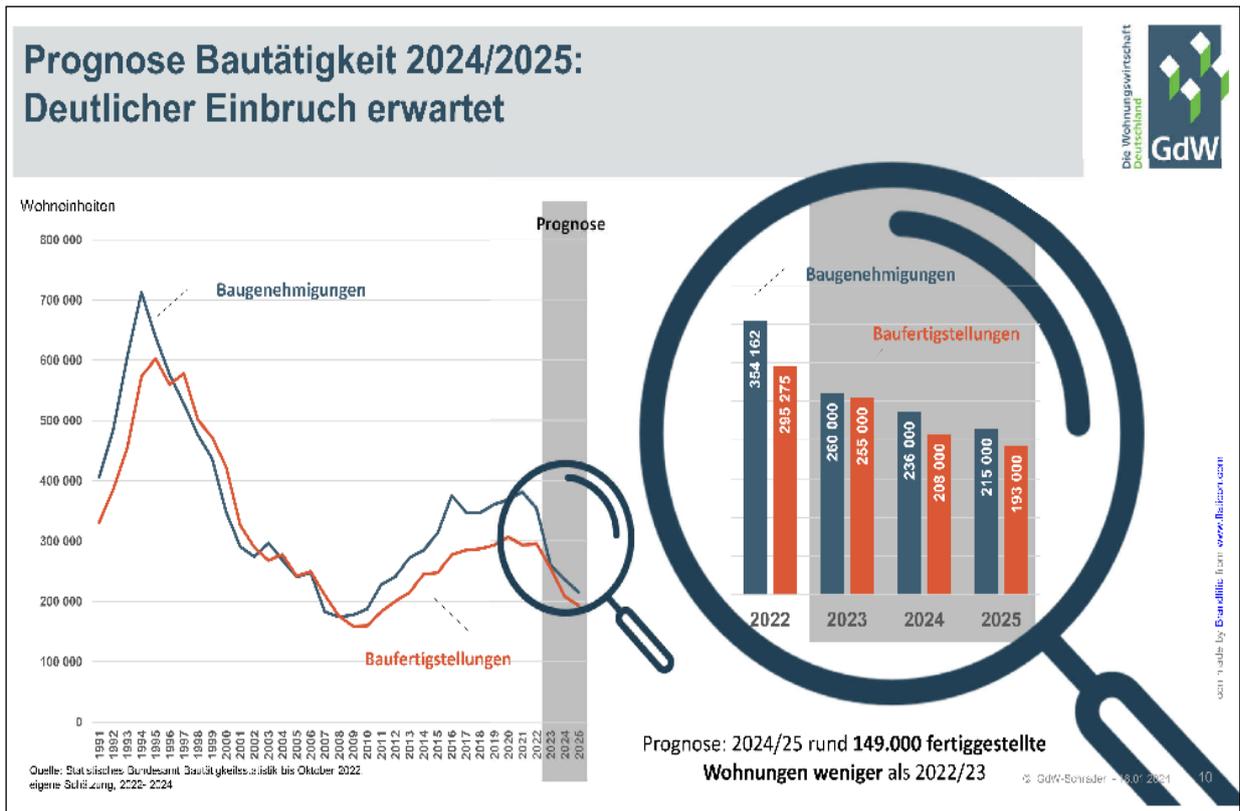
Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten, verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes 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 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Baugenehmigungen			
	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5%
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3%
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9%
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6%
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltssituation bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %). Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

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

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

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

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Inflationsziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft 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 geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse, verschlechterten Finanzierungsbedingungen und kostenintensiven regulatorischen Eingriffen des Gesetzgebers zu rechnen.

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.

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

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.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

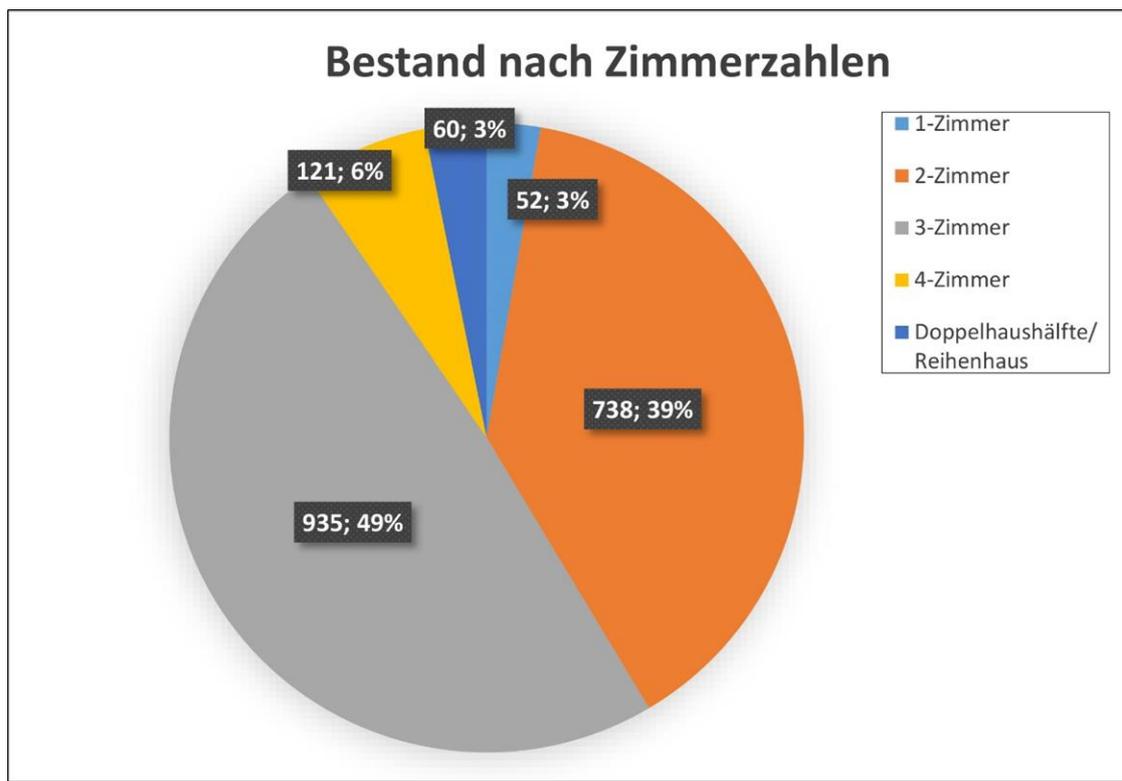
Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2023 auf

1.906 Wohnungen,
356 Kfz-Stellplätze,
161 Garagen,
211 Tiefgaragenstellplätze und
10 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 126.149,77 qm.

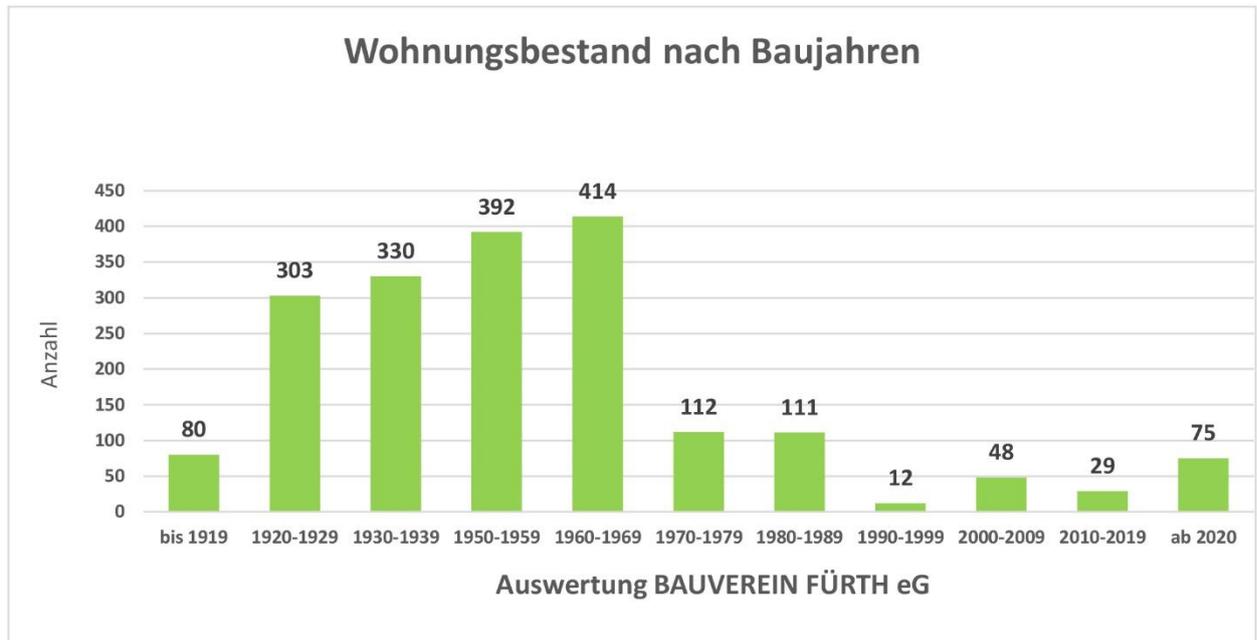
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH dürfen weitere 136 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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 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

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

Der Bau wurde fertiggestellt. Die Nachhaltigkeit spielt 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, auch der Nebengebäude, wurden begrünt. Das Regenwasser kann auf dem Grundstück direkt versickern, hierzu wurden Rigolen verbaut. Alle 36 Stellplätze wurden für Elektromobilität vorgerüstet. Der Wohnkomfort kommt ebenfalls nicht zu kurz: Fußbodenheizung, ebenerdige Duschen, Aufzüge, Loggien/Terrassen, Gartenabteile etc. sind vorhanden. Alle Wohnungen wurden 2023 vermietet.

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

Der Bau wurde fertiggestellt. Die Erdgeschosswohnungen bieten eigene Gartenabteile, gerade in dem Wohngebiet Hardhöhe eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau. Die 15 Stellplätze wurden für Elektromobilität vorgerüstet. Zusätzlich wurden hier zwei der 15 Stellplätze „halböffentlich“ für die Mitglieder der Genossenschaft reserviert, bei denen 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 Vierzimmer-Wohnungen, Terrasse/Balkon. Die Vierzimmer-Wohnungen 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 4-Zimmer-Familienwohnung zu ermöglichen. Das Anwesen ist mit einem Aufzug versehen, da vierstöckig und sich die Kosten hier auf 12 Wohnungen verteilen. Alle Wohnungen wurden 2023 vermietet.

1.1.2 Wohnungen im Bau

► 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-Burgfarnbach. Es entstehen 4 Zweizimmer-, 3 Dreizimmer-, 3 Vierzimmer- und erstmalig im Bestand der Genossenschaft 2 Fünfstückwohnungen. 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 wurde 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. Die Arbeiten werden im I. Quartal 2024 abgeschlossen.

Fazit:

Angesichts der aktuell explodierenden Baupreise und dem starken Anstieg der Fremdkapitalzinsen hat sich die Entscheidung der Genossenschaft für eine parallele Realisierung der vier Neubauprojekte Reichenberger Straße 56, 58 / Hardstraße 112 / Kresserstraße 25, 27 – Nelkenweg 26, 28, 30 / Volckamerstraße 67, 67a mit insgesamt 72 Neubauwohnungen beginnend 2020 als richtig erwiesen. Dies war eine erhebliche Kraftanstrengung, die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden hat. Zudem sind die Neubauprojekte in die Coronapandemie und/oder die Begleitumstände des Ukraine-Kriegs geraten, was ebenfalls einen stark erhöhten Koordinierungsaufwand für die Beteiligten bedeutete.

1.1.3 Wohnungen in Planung

► Dachgeschossausbau Hiltmannsdorfer Straße 76a

In 2024 wird 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.

► 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 2024 einen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

1.1.4. Bestand

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2023 instandgehalten und zielgerichtet modernisiert.

► Umbau Geschäftsstelle Herrnstraße 64a

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.

► Würzburger Straße 591, 593, 595

Es wurden die Flachdächer saniert und dabei die Dachentwässerung nach außen gezogen, die Haustürelemente erneuert, die Fassaden gestrichen, das Treppenhaus saniert (einschl. Treppengeländer), eine Kellerdeckendämmung angebracht, eine Gegensprechanlage installiert.

► Bereich vor der Hauseingangsseite Bodenbacher Straße 6, 8, 10

Der Stellplatzbereich und der Zufahrt-/Eingangsbereich vor den Anwesen wurde komplett erneuert. Diese Situation findet man an einigen Bereichen im Bestand, daher kann diese Maßnahme als Blaupause dienen.

► Weitere Maßnahmen

- Fortführung von Kanalprüfungen/-sanierungen gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Fürth,
- 38 Bad und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 497,7 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2023 bei 6,13 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2022: 5,83 €).

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

- 2.432 Wohnungen
- 505 Stellplätze
- 436 Garagen/Tiefgaragenstellplätze
- 505 Stellplätze
- 19 Gewerbeeinheiten
- 161.098,47 qm Wohnfläche

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 2.218,0 T€ um 185,2 T€ auf 2.032,8 T€ vermindert. Das ist hauptsächlich auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich mit 6.560,2 T€ um 724,3 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 5.835,9 T€ erhöht, was das Jahresergebnis 2023 entscheidend negativ beeinflusst. Dies resultiert hauptsächlich aus erhöhten Kosten für Instandhaltung und Instandsetzungen im abgelaufenen Geschäftsjahr von 3.757,0 T€ (Vorjahr: 3.208,0 T€).
- Auch erhöhte Abschreibungen um 151,6 T€ im Jahr 2023, die durch die Fertigstellung der Neubauprojekte bedingt sind, wirken ergebnismindernd.
- Ein großer Teil der oben genannten Ergebnisschwächerungen wird durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgeglichen. Diese erhöhten sich von 11.639,1 T€ im Vorjahr um 329,6 T€ auf 11.968,7 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Diese Umsatzsteigerung ist auf die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten zurückzuführen.
- Im letzten Geschäftsjahr konnten auch die Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um 49,7 T€ auf 78,6 T€ erhöht werden.
- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 41,2 T€ erhöht. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 220,3 T€, was ebenfalls ergebniserhöhend 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:

	2023		2022	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	68,02	88,11	62,81	87,65
Umlaufvermögen	9,18	11,89	8,84	12,34
Rechnungsabgrenzung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>
Summe	77,20	100,00	71,66	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	46,33	60,01	44,20	61,68
Rückstellungen	3,24	4,20	3,48	4,86
Verbindlichkeiten				
Langfristig	22,42	29,04	18,51	25,83
Kurzfristig	5,20	6,74	5,46	7,62
Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>
Summe	77,20	100,00	71,66	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 62.503,5 T€ um 5.209,4 T€ auf 67.712,9 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- Weitere Baukosten für zwei Neubauprojekte, die im Geschäftsjahr 2020 begannen und im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, in Höhe von insgesamt 1.969,3 T€,
- nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 894,1 T€ für die umfassende Modernisierung eines Sechs-Familienhauses mit Dachgeschossausbau (Schaffung von zwei neuen Wohnungen) und Einbau einer Wärmepumpe,
- nachträgliche Herstellungskosten und Möblierungskosten im Rahmen der Renovierung der Geschäftsstelle in Höhe von 112,6 T€,
- geleistete Anzahlungen in Höhe von 4.053,6 T€ im Rahmen eines Bauträgervertrages zum Erwerb eines Anwesens mit 12 neuen Wohnungen,
- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.898,5 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 46.331,1 T€, was einen Anteil von 60,0 % (Vorjahr: 61,7 %) an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.299,0 T€) beträgt das Eigenkapital 47.630,1 T€, somit 61,7 % (Vorjahr: 63,6 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 29,0 % (Vorjahr: 25,8 %) 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 2023 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Neubauprojekt Hardstr. 112	467,0 T€
- Neubauprojekt Kresserstr. 25/27 / Nelkenweg 26/28/30	1.502,3 T€
- Instandsetzungsarbeiten in der Wohnanlage Stresemannplatz (Restkosten)	266,7 T€
- Modernisierung/Instandsetzung Hiltmannsdorfer Str. 76c	1.021,9 T€
- Instandsetzungen/Kellerdeckdämmung Würzburger Str. 591/593/595	708,9 T€
- Instandsetzung der Stellplätze vor der Bodenbacher Str. 6/8/10	184,8 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung	298,5 T€
- Vorbereitung des Umbaus von 1- auf 2-Rohrheizung in der Simonstr. 51/53	54,3 T€

Im Berichtsjahr wurden 38 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 1.083,1 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2023 insgesamt auf 1.427,3 T€.

Außerdem sind für die Renovierung des Geschäftsgebäudes im abgelaufenen Geschäftsjahr Restkosten in Höhe von 164,7 T€ für nachträgliche Herstellungskosten, Möblierung, Instandsetzungen und Dienstleistungen angefallen.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 5.597,0 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 5.659,6 T€, wie geplant, nur geringfügig verändert. Bezieht man die kurzfristigen sogen. „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von 638,2 T€ ein, deren Geldfluss erst im Jahr 2024 erfolgt, liegt der Bestand zum Stichtag besser als in der Hochrechnung nach dem Vorsichtsprinzip für das Geschäftsjahr 2023 mit 4.467,0 T€.

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 der EZB hinsichtlich der Inflationsabschwächung im letzten Geschäftsjahr, konnten wieder Zinserträge von 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 Kresserstr./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 2024 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

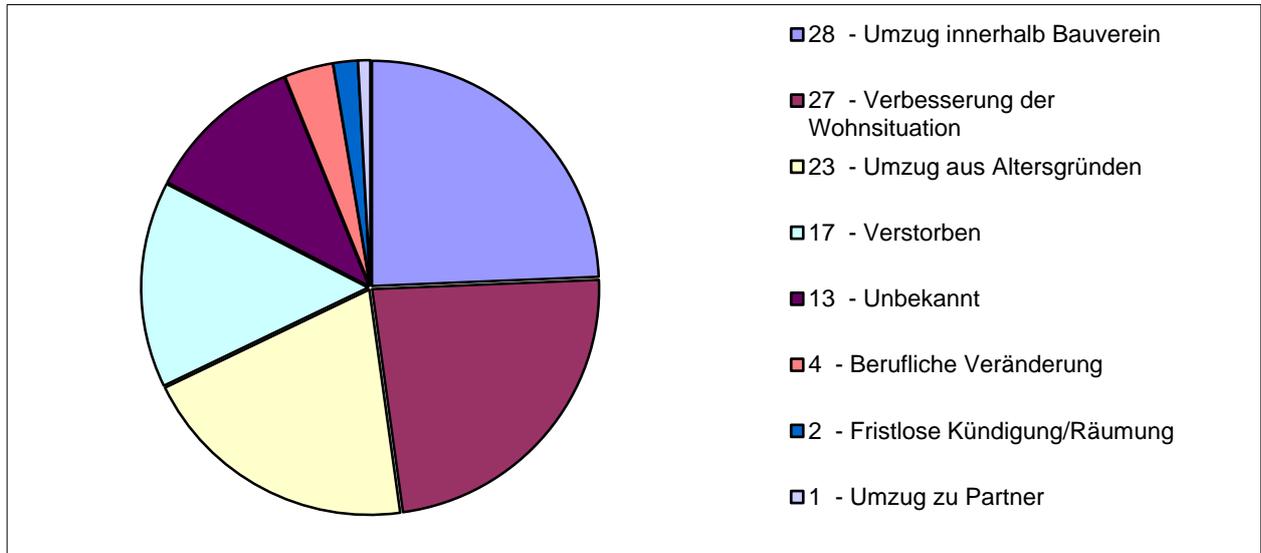
Im Geschäftsjahr wurden 115 (Vorjahr: 133) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate verminderte sich auf 7,0 % (Vorjahr: 7,2 %).

Zum Jahreschluss 2023 standen insgesamt 42 Wohnungen (Vorjahr: 40) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr: 2,2 %).

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. Ca. 1/3 der Kündigungsgründe bezogen sich auf einen Umzug aus Altersgründen oder weil das Mitglied leider verstorben ist.

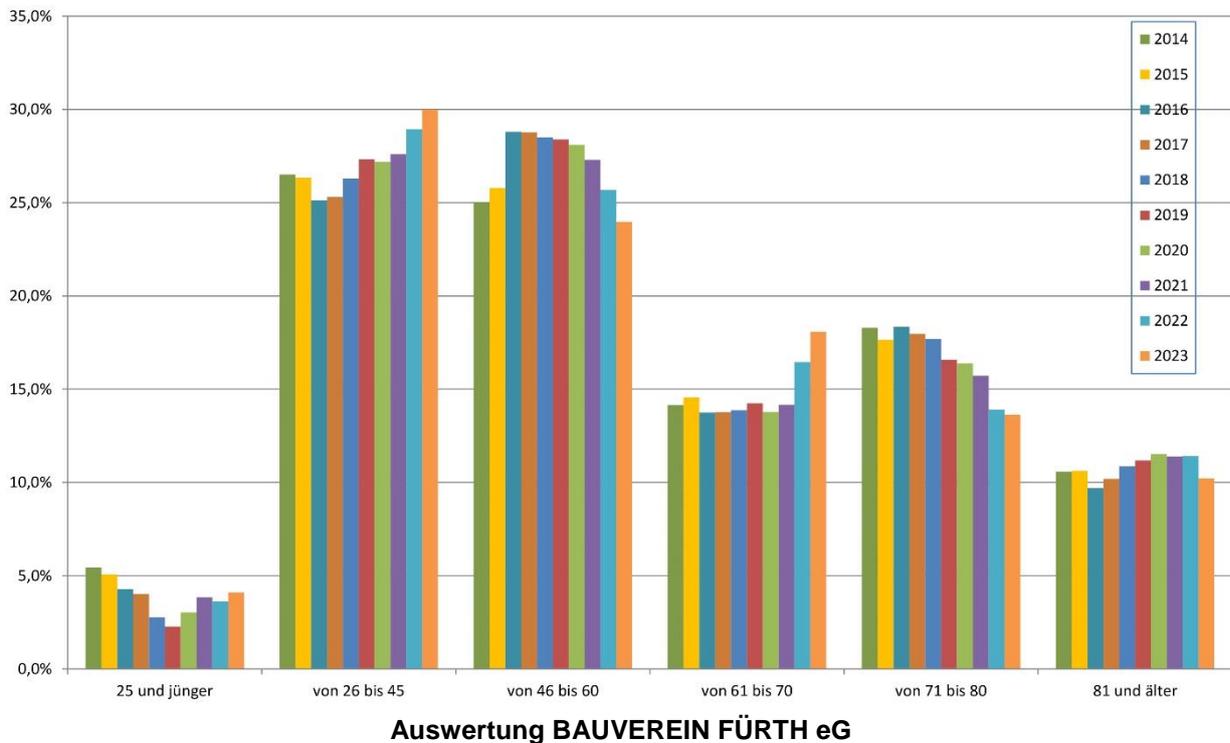
Die Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietpolitik richtig liegt. Gleichwohl muss aber festgehalten werden, dass Kündigungen eine erhebliche Anzahl Wohnungen betreffen, die über Jahrzehnte bewohnt wurden. Bei Auszug müssen dann umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen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

Darstellung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2023: 115 Kündigungen



Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft im Jahr 2023 wie folgt dar:

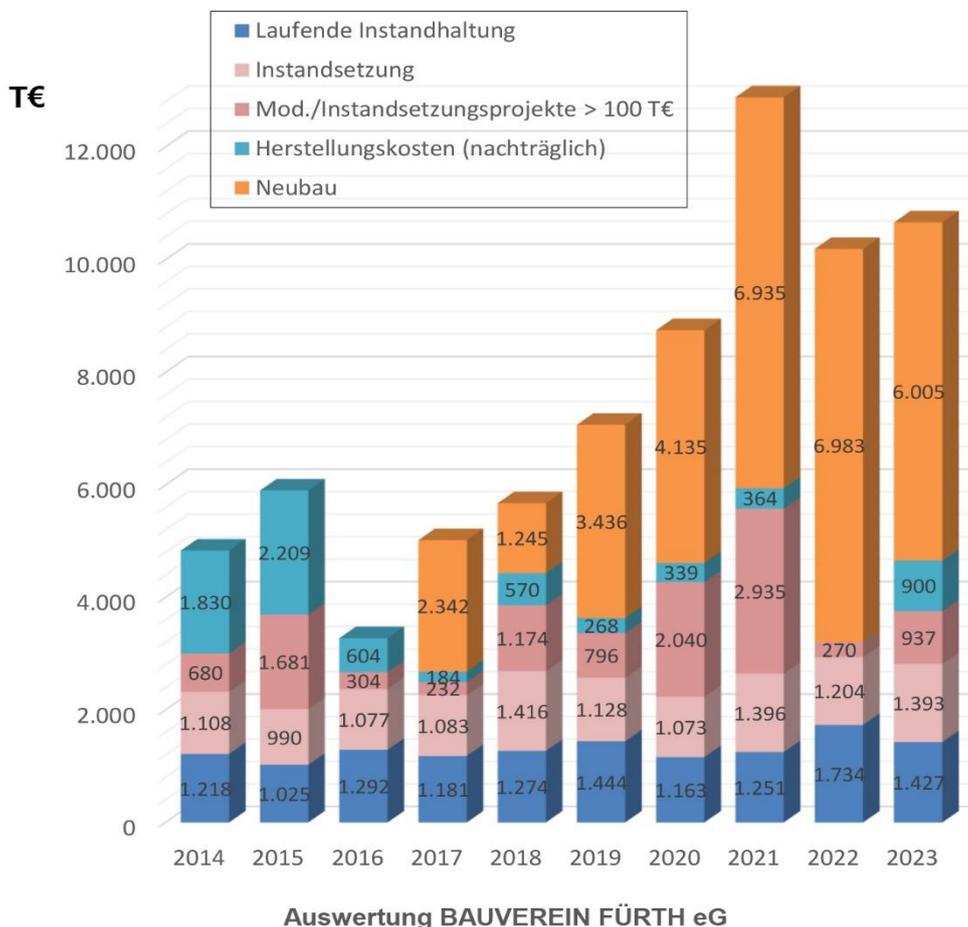
Entwicklung der Altersstruktur der Hauptmieter Jahre 2014 - 2023



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 2014-2023



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

	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	2,9 %	3,3 %	0,9 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,96 €/m ²	5,71 €/m ²	5,55 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	30 €/m ²	26 €/m ²	46 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	37 €/m ²	26 €/m ²	49 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG *)	3.782,4 T€	3.820,9 T€	2.203,8 T€
Tilgungskraft *)	4,7	4,0	2,1
Dynamischer Verschuldungsgrad *)	6,0 Jahre	5,0 Jahre	8,0 Jahre
Zinsdeckung	3,2 %	3,1 %	2,2 %

*) 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 2021 nicht berücksichtigt. Dies betrifft Abraumbeseitigungskosten, die in Zusammenhang mit einem Neubauprojekt angefallen sind. Außerdem 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 im Durchschnitt der letzten Jahre 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, Investitionen für Kaufobjekte 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 drei Geschäftsjahren weitere Neubauinvestitionen. Bezogen auf die derzeitige Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von 16 €/m² (bezogen auf die derzeitige Mietfläche) im letzten Geschäftsjahr. Hinzu kommen noch Teilzahlungskosten in Höhe von 32 €/m² (bezogen auf die derzeitige Mietfläche) für ein neues Objekt, welches von einem Bauträger erworben wird. Damit ergeben sich insgesamt Investitionen von 115 €/m² bezogen auf die derzeitige Mietfläche.

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 minimal erhöht. Im betrachteten Dreijahreszeitraum resultiert diese Kennzahl aus zinsgünstigem Fremdkapital, welches bis zum Jahr 2022 aufgenommen werden konnte.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 13 Vollbeschäftigte, darunter 3 Gärtner und 2 Teilzeitbeschäftigte (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 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 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.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 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.

Aufgrund des weiterhin nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen zu fairen Mieten wird die Genossenschaft nach 2023 (48 Wohnungen) in 2024 zusätzlichen Wohnraum durch den Neubau von 14 Wohnungen 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 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 2024 ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand. Es ist geplant, in dem Anwesen Flößaustraße 63 die Heizzentrale zu sanieren. In den Anwesen Siemensstraße 38 und 44 werden die Treppenhäuser einschließlich der Treppengeländer überarbeitet. Die zwei Siedlungshäuser Albrechtstraße 18 und 31 werden kernsaniert. Erstmals werden diese beiden Siedlungshäuser dann jeweils mittels einer Wärmepumpe beheizt. Das Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a wird modernisiert (u.a. Anbringung einer Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung des Daches einschl. Dachstuhl, Balkonanbau) und es werden durch den Dachgeschossausbau zwei zusätzliche Zwei-Zimmer-Wohnungen geschaffen.

Zudem wird begonnen, die in etlichen Beständen der Genossenschaft noch vorhandene Ein-Rohr-Heizung zu Zwei-Rohr-Heizungen umzurüsten. Begonnen wird hier in 2024 mit den Anwesen Simonstr. 51 und 53. 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 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 2024 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 4.775,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 13.204,0 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 die 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 2024 ein positives Ergebnis von 934,0 T€ erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konfliktes sowie der weiterhin hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Es liegen 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.

Zu nennen sind auch 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, 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.

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 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. Sollte die „Politik“ hier die Einnahmen per Gesetz noch stärker beschneiden, so legt sie - zumindest mittelfristig - 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. Dies bedeutet aber, dass zusätzliche 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 2024 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-Sicherheit, 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 2024 und wahrscheinlich auch in 2025 begleiten.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

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 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.

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.

D. 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.

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 23. April 2024

Der Vorstand

gez. Frank Höppner gez. Thomas Mörtel gez. Dr. Jürgen Schmidt