

ARGE

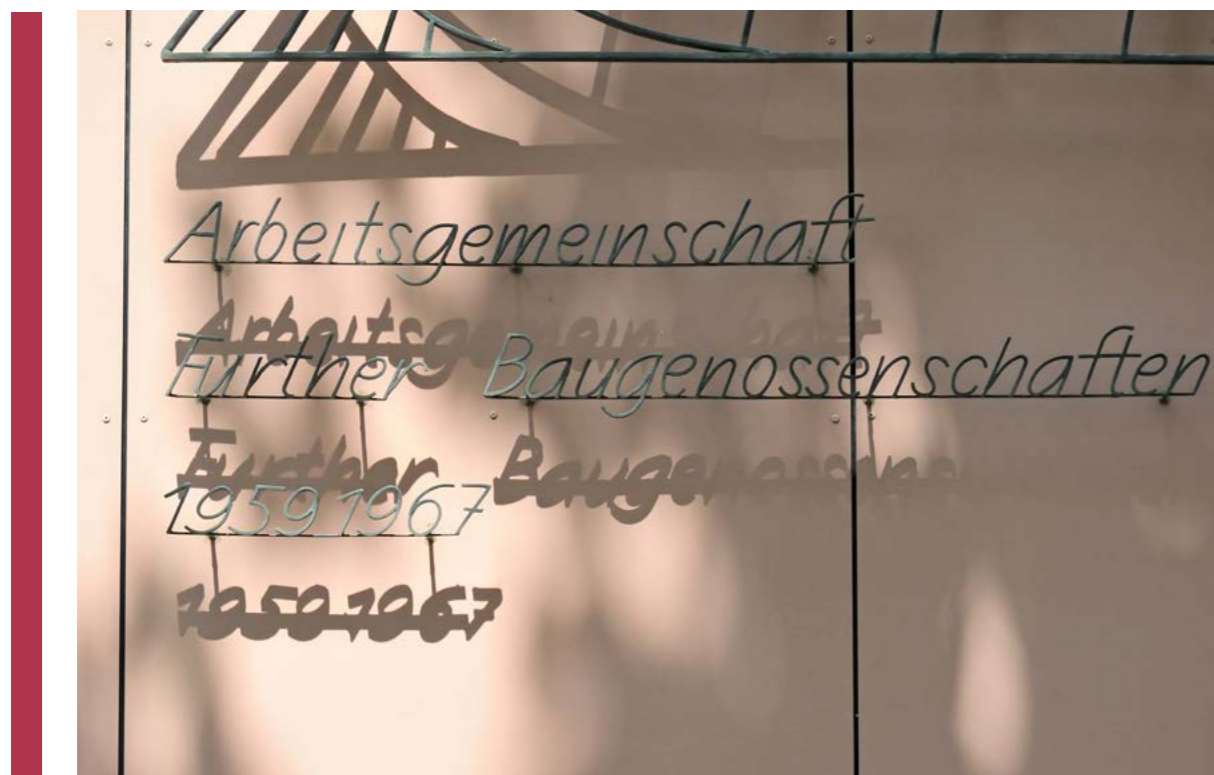
Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2023

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023	4 – 23
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 19
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	9
II. Geschäftsverlauf	15
III. Lage	15
1. Ertragslage	15
2. Finanzlage	16
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	18
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	19
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	20 – 23
I. Prognosebericht	20
II. Risikobericht	21
III. Chancenbericht	23
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	23
Bericht des Aufsichtsrates	24
Jahresabschluss 2023 – Bilanz	26
Jahresabschluss 2023 – Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses 2023	30 – 37



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) wurde im Jahre 1949 durch die BAUVEREIN FÜRTH eG, die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, die Baugenossenschaft „Volkswohl“ eG (jetzt Bau- und Siedlungsgenossenschaft „VOLKSWOHL“ eG) und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth eG (jetzt Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG) gegründet.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Alle Objekte der Gesellschaft befinden sich im Stadtgebiet Fürth und werden seit Gründung durch den Gesellschafter BAUVEREIN FÜRTH eG sowohl kaufmännisch als auch technisch betreut.

Die Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes befasst.

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit 20,0 % beteiligt. Zudem besteht eine Beteiligung von 3,6 % an der BZG Baustoff-zentralgesellschaft mbH.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten. Dabei wird der Bestand zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen genutzt werden. Die Gesellschaft ist daher stetig auf der Suche nach Baugrundstücken, die eine angemessene/wirtschaftliche Projektierung und Bebauung ermöglichen.

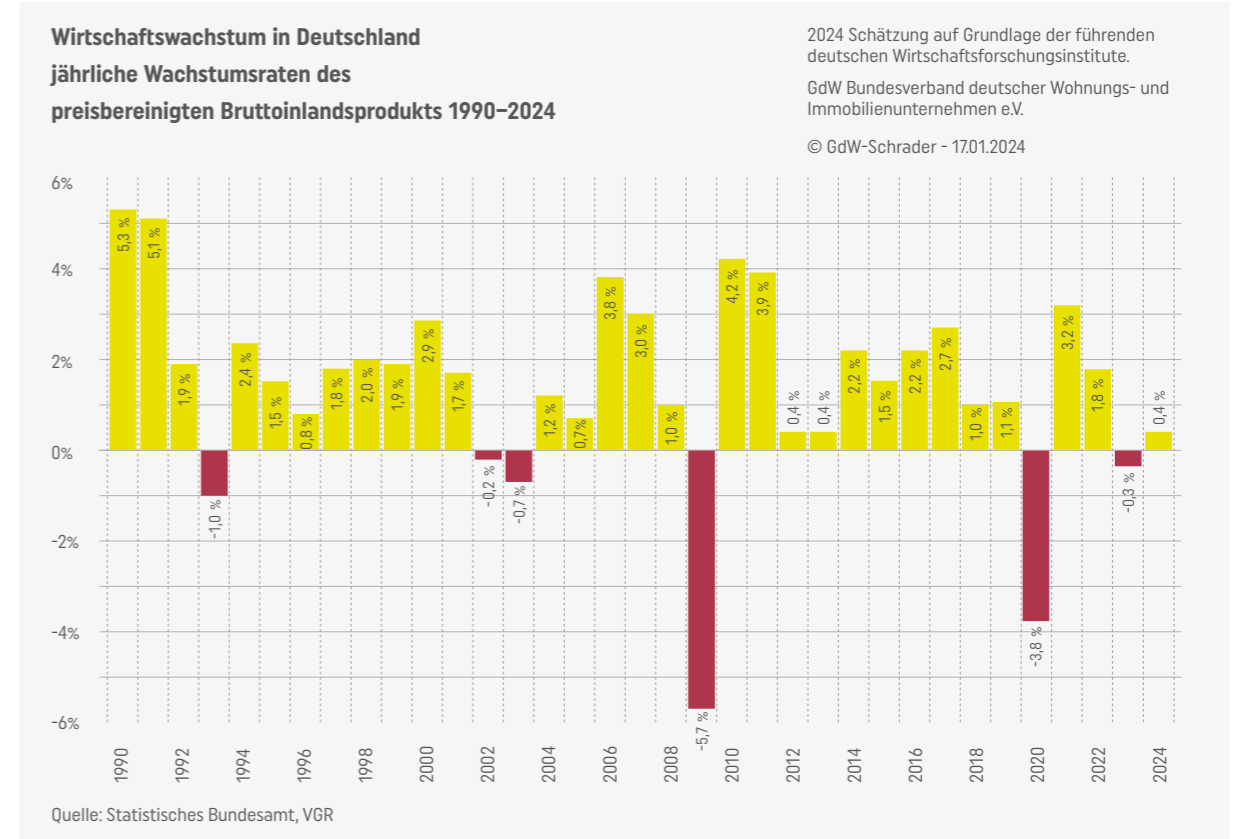
Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse von 3.754 T€ erwartet.

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.



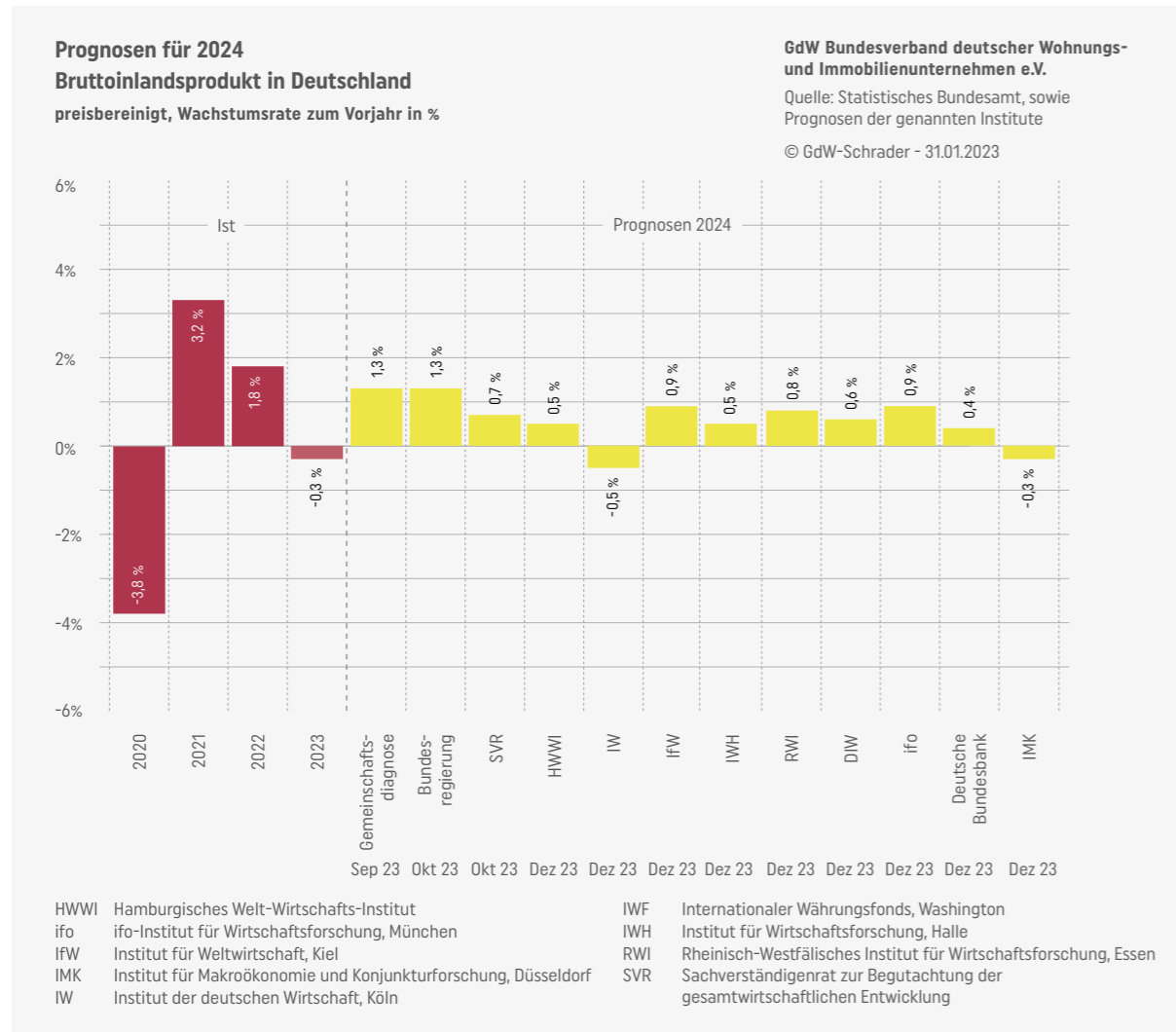
2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
© GdW-Schrader - 17.01.2024

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalendereinigt 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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



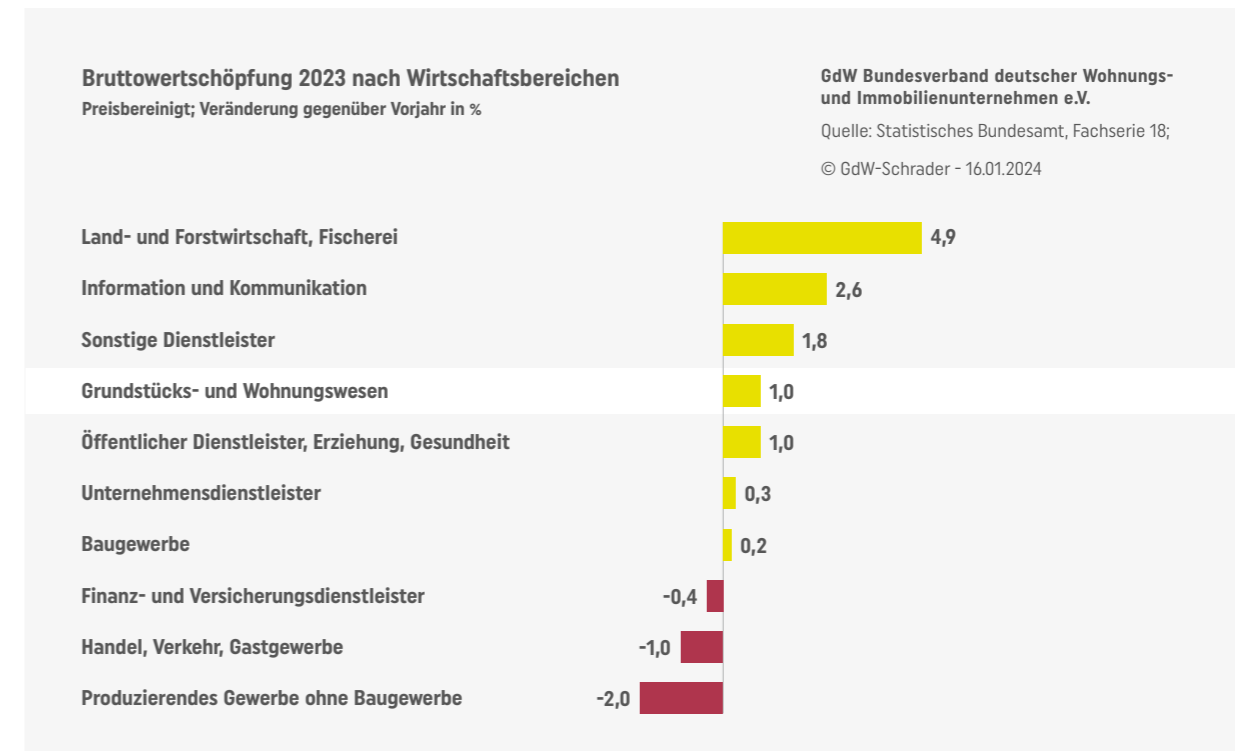
Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche 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.

¹In 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 %.

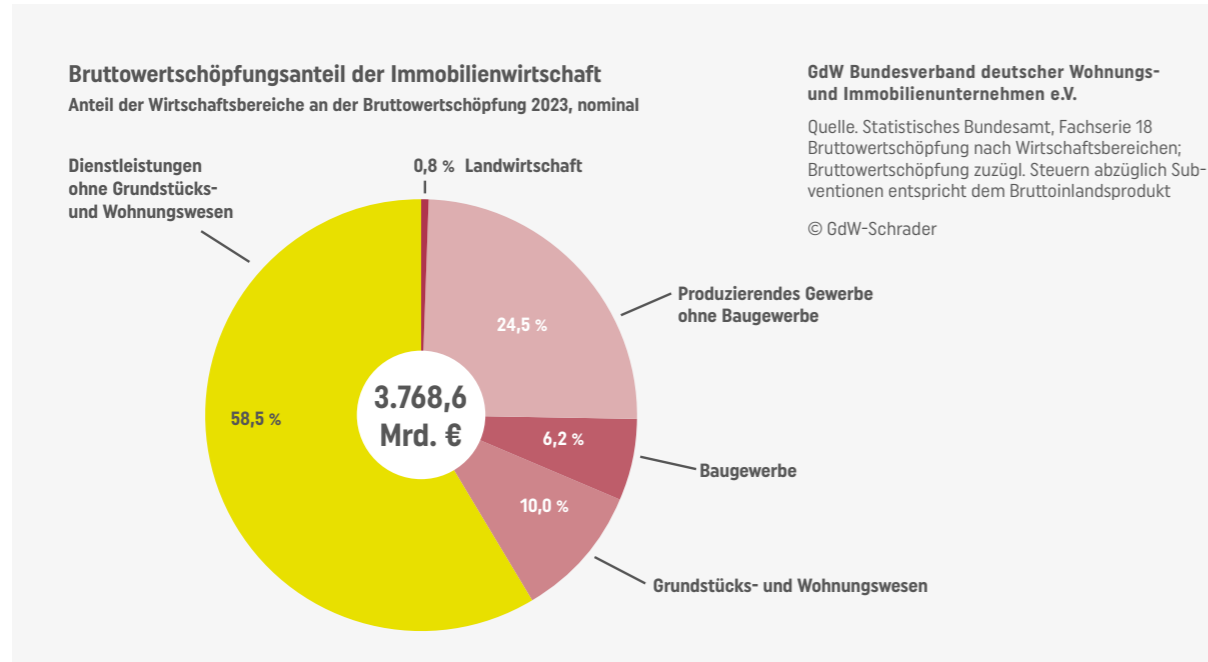


Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

(-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.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

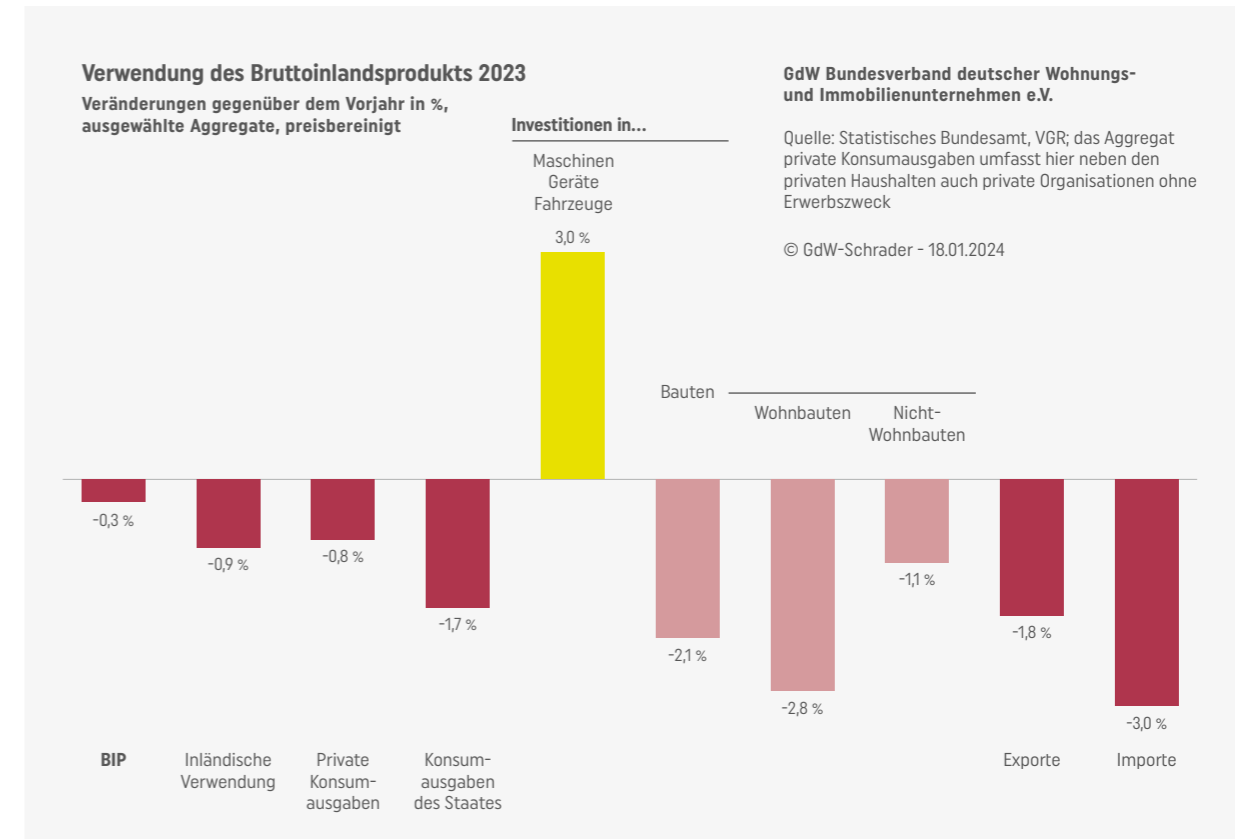


Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister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

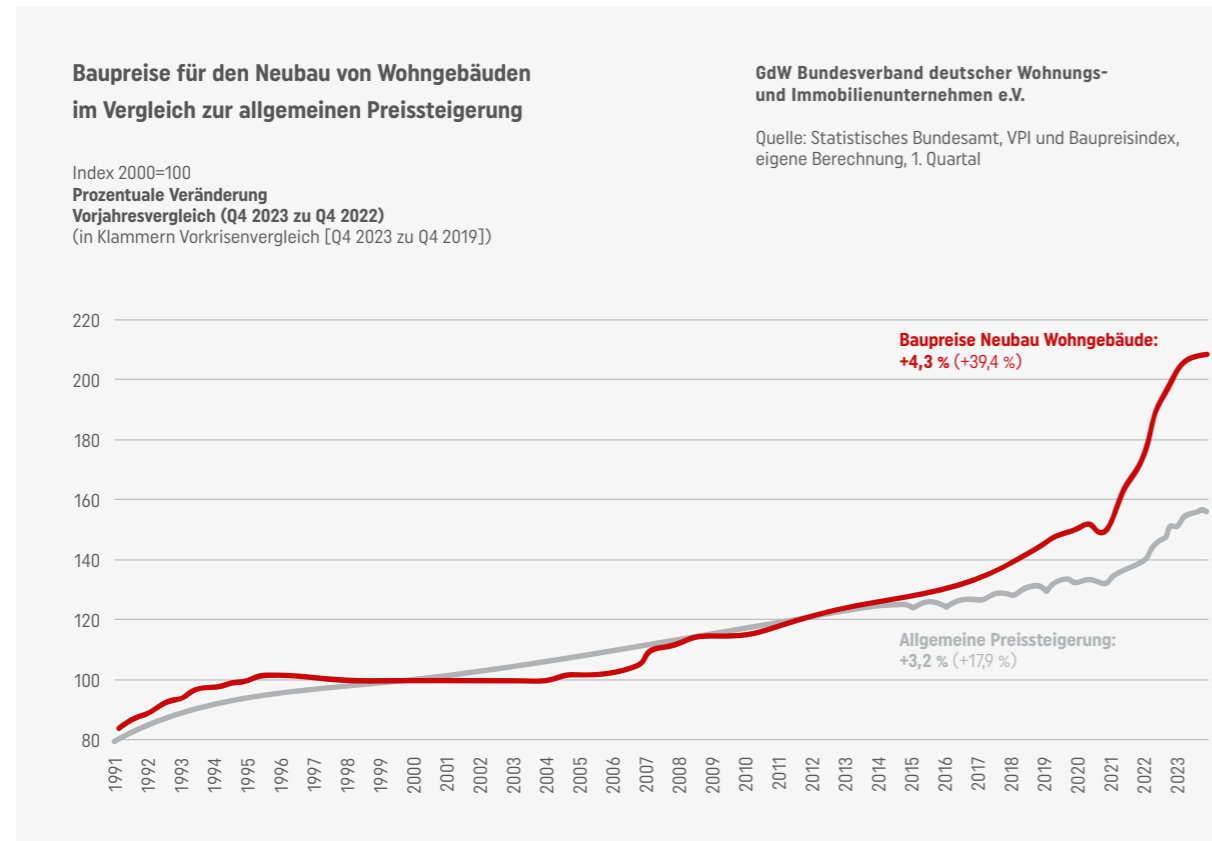


Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau 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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



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 Rohbauarbeiten 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 Rohbauarbeiten 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 Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

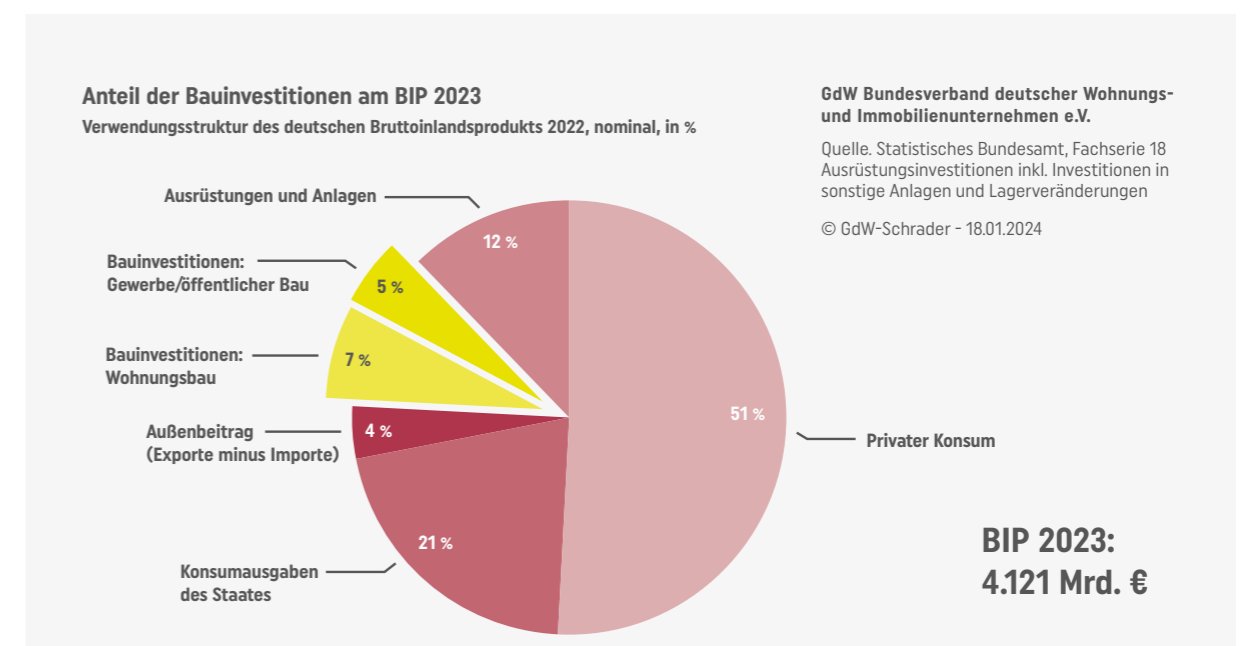
Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. 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 Baupartnern 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.



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 Hauptfinanzierungsgeschäfte 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

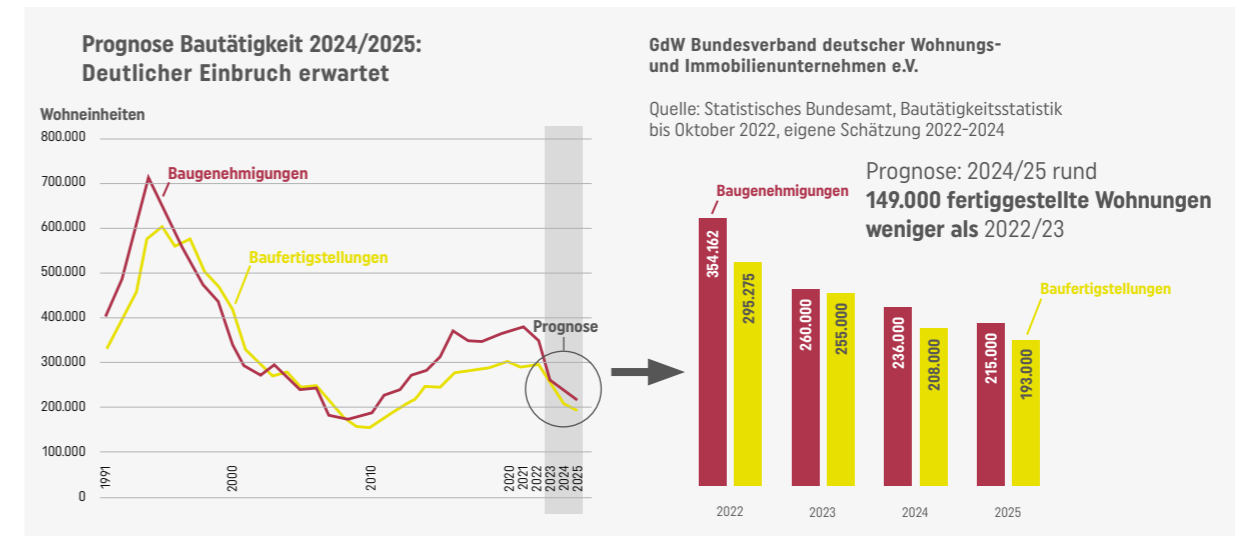
eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, 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 Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der

neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %). Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt 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 ge-

baut 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

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 Gesellschaft 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 ARGE GmbH 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.

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

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2023 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2023 wie folgt zusammen:

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

Die Gesamtwohnfläche beträgt 34.948,70 m².

Bis auf den Neubau, welcher im Geschäftsjahr 2022 bezugsfertig war, wurden alle Wohnungen in dem Zeitraum zwischen 1949 und 1966 errichtet.

Im Berichtsjahr wurden folgende zwei Heizzentralen erneuert.

Die Heizzentrale Erhard-Segitz-Straße 19 versorgt 62 Wohnungen, die Kosten lagen bei 114,3 T€ und somit unter dem geplanten Budget.

Die Heizzentrale Flößbastraße 37 versorgt 46 Wohnungen, die Kosten lagen bei 151,0 T€ und somit ebenfalls unter dem geplanten Budget.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 598,9 T€ (Vorjahr: 790,6 T€) aufgewandt, davon allein rund 143,7 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 136,2 T€ aufgewendet.

Auch das Geschäftsjahr 2023 verlief für die ARGE wieder positiv.

Diese Entwicklung wird auch durch das erhöhte ausgewiesene Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr bestätigt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.537,2 T€ um insgesamt 205,9 T€ auf 2.743,1 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2023 bei 6,33 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2022: 6,19 € je m²).

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 595,1 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 572,3 T€ um 22,8 T€ erhöht.

Die leichte Erhöhung des Jahresergebnis wird im Vergleich zum Vorjahr trotzdem durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen beeinflusst:

- Positiv auf das Jahresergebnis wirken die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 181,6 T€ auf 3.574,0 T€ (Vorjahr: 3.392,4 T€).
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wieder Zinserträge in Höhe von 29,6 T€ erzielt werden, was in den vorangegangenen Geschäftsjahren aufgrund der Marktlage, die eher „Negativzinsen“ verursachte, nicht möglich war. Zusammen mit verminderten Zinsaufwendungen für Fremdkapital ergibt sich ein positiver Effekt für das Jahresergebnis in Höhe von 52,0 T€.
- Kompensiert werden diese Erhöhungen durch die Verminderung der „Sonstigen betrieblichen Erträge“ um 132,5 T€ von 214,4 T€ im Vorjahr auf 81,9 T€ im Geschäftsjahr. Bedingt ist dies durch den Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung. Erfolgte im letzten Jahr noch eine Entnahme von insgesamt 95,6 T€ für bestimmte Wirtschaftseinheiten, war im Jahr 2023 für die betreffenden Wirtschaftseinheiten, in denen wertverbessernde Instandsetzungen erfolgten, das Potential der Rückstellungen erschöpft.
- Die Erhöhung der „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ von 1.684,0 T€ im Vorjahr um 60,2 T€ auf 1.744,2 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr wirkt ebenfalls ergebnismindernd. Hauptsächlich ist diese Erhöhung auf Rückstellungsaufwendungen für Instandhaltungen zurückzuführen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahrs nachgeholt werden.
- Die erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 820,7 T€ (Vorjahr: 795,1 T€), durch das im Jahr 2022 fertiggestellte Neubauprojekt, dessen Abschreibung in 2023 ganzjährig erfolgt, vermindert auch das Jahresergebnis.

Insgesamt ist die Ertragslage geordnet.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In den folgenden Jahren ist bei etwa gleichbleibender aufwandswirksamer Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeit, moderat steigenden Mieterträgen und dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung von Jahresüberschüssen auszugehen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,4 %.

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

Vermögensstruktur	2023		2022	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	19,41	83,15	20,25	87,85
Umlaufvermögen	3,94	16,85	2,80	12,15
Summe	23,38	100,00	23,05	100,00

Kapitalstruktur	2023		2022	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	9,94	42,39	9,36	40,62
Rückstellungen	0,99	4,23	0,94	4,07
Verbindlichkeiten				
Langfristig	10,43	44,61	11,15	48,37
Kurzfristig	2,05	8,77	1,60	6,94
Summe	23,38	100,00	23,05	100,00

Das Anlagevermögen ist durch das erweiterte Eigenkapital (siehe unten) und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich, unter Berücksichtigung von regelmäßigen Abschreibungen in Höhe von 820,7 T€ verringert.

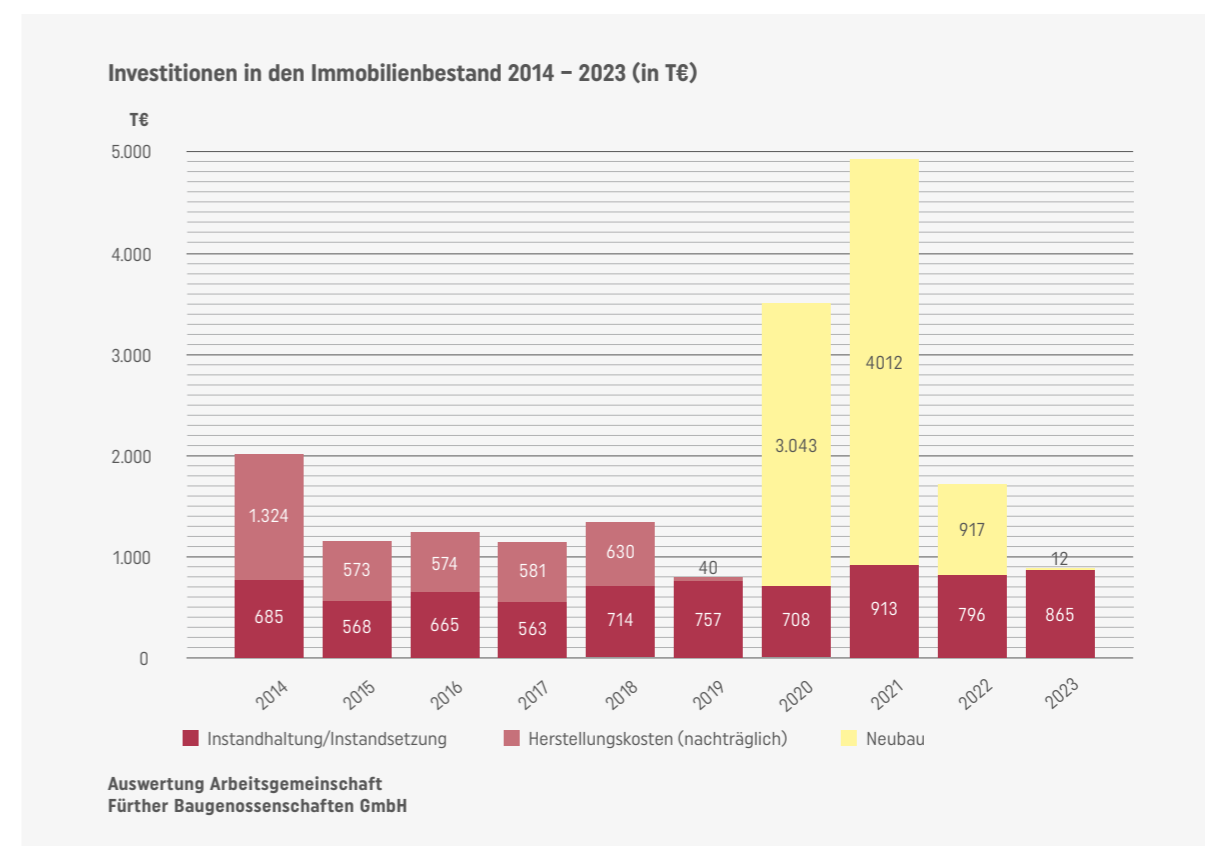
Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 9.909,1 T€, was einen Anteil von 42,4 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 259,2 T€) beträgt das erweiterte Eigenkapital 10.168,3 T€ somit 43,5 % (Vorjahr: 41,5 %) der Bilanzsumme.

b) Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 5 (Vorjahr: 11) Bad- und Wohnungsanierungen mit Kosten von 136,2 T€ (Vorjahr: 305,2 T€) durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen und Kosten für Mieterwechsel wurden im vergangenen Jahr 371,7 T€ (Vorjahr: 282,0 T€) aufgewendet.

Die Investitionen, vor allem in Neubau und energetische Sanierung in den letzten zehn Jahren, macht die nachfolgende Grafik deutlich:



c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 1.891,2 T€ zum Ende des Vorjahrs um 1.133,5 T€ auf 3.024,7 T€ zum Ende des Geschäftsjahres erhöht. Dies begründet sich durch verminderte Bestands-Investitionen, die sich hauptsächlich durch Abschluss des Neubauprojekts in der Fürther Südstadt bereits im Jahr 2022 um 836,0 T€ im Jahr 2023 reduzierten. Weiterhin stiegen die „Flüssigen Mittel“ um 205,9 T€ höhere Einnahmen aus Sollmieten gegenüber dem Vorjahr. Eine Aufnahme von Fremdkapital war im Jahr 2023 nicht notwendig, da alle Investitionen im Rahmen von Instandhaltungen und Instandsetzungen erfolgten

Die Liquiditätssituation unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf würden ausreichend Kreditlinien zur Verfügung stehen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2024 ist gesichert. Auch die Besicherung der Darlehen des abgeschlossenen Neubaus erfolgte „auf dem Bauvorhaben“, es mussten keine Zusatzsicherheiten gestellt werden. Es bleibt auch wie in den Vorjahren dabei, dass die Aufnahme von Fremdkapital aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen notwendig ist.

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 29,6 T€ erzielt werden.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 48,4 % (Vorjahr 51,4 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Drei Viertel der Fremdmittel für das Neubauprojekt haben eine 30-jährige Zinsbindung.

Die Vermögenslage ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2023 wurden 24 (Vorjahr: 38) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 4,6 % (Vorjahr: 7,2 %).

Zum Bilanzstichtag standen 3 (Vorjahr: 12) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 0,6 % (Vorjahr: 2,3 %).

	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	2,7 %	1,9 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	6,28 €/m ²	5,99 €/m ²	5,57 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	24 €/m ²	22 €/m ²	27 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ² *)	24 €/m ²	22 €/m ²	27 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.406,6 T€	1.286,3 T€	1.109,3 T€
Tilgungskraft	2,9	2,4	2,5
Dynamischer Verschuldungsgrad	8,0 Jahre	9,0 Jahre	11,2 Jahre
Zinsdeckung	4,6 %	5,4 %	4,4 %

*) ohne Neubauinvestitionen

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt den Jahresüberschuss zuzüglich Zinsaufwendungen und abzüglich der Verwendung der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich in den letzten drei Jahren stetig erhöht und liegt mittlerweile wieder auf dem Niveau mittelfristiger Geldanlagen.

Die Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus dem Zugang von 30 Neubauwohnungen im Jahr 2022 und Mietanpassungen, hauptsächlich aufgrund von kontinuierlicher Wertverbesserung des Wohnungsbestandes und von moderaten Anpassungen nach dem Fürther Mietspiegel.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche beinhalten alle aufwandswirksamen Gesamtausgaben. Die Investitionen für Instandhaltung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. In den letzten drei Geschäftsjahren sind weitere marktbedingte Preissteigerungen im Baugewerbe festzustellen, die teilweise Mehrkosten im zweistelligen Prozentbereich verursachen.

Durch den Mitteleinsatz besonders in den letzten drei Geschäftsjahren auch zur Erweiterung des Immobilienbestandes durch o. g. Neubauprojekt werden das Angebot und die Vermietbarkeit, bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt, nachhaltig gesichert und das Vermietungsangebot besonders an größeren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen erweitert.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, haben sich in den letzten Geschäftsjahren permanent verbessert.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltmiete (Zinsdeckung) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren nur geringfügig verändert und ist als gut einzuschätzen.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Neben dem Geschäftsführer wird die Gesellschaft von ihrem Gesellschafter „BAUVEREIN FÜRTH eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

Im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung gab es im Berichtsjahr keine 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. Derzeit sind noch 418 von 526 Wohnungen an eine Ein-Rohr-Heizung angeschlossen. Es ist geplant, diese sukzessive zu einer Zwei-Rohr-Heizung umzurüsten, die eine effizientere Steuerung zulässt und damit nachhaltiger ist und zudem den Wohnkomfort erhöht. Zugleich wird dabei geprüft, ob einzelne Anwesen aus der Versorgung durch Heizzentralen herausgenommen und dann über eine Luft-Wärme-Pumpe versorgt werden können.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 die Geschäftsführung die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Instandhaltungstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Zudem wird in 2024 begonnen, die in etlichen Beständen der Gesellschaft noch vorhandene Ein-Rohr-Heizung zu Zwei-Rohr-Heizungen umzurüsten. Begonnen wird hier mit den Anwesen Flößbastraße 37 und Buschingstraße 10. 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 Mieter nachhaltig zu steigern und eine verursachergerechte Abrechnung zu erreichen. Zudem werden die beiden Anwesen zukünftig durch eine Luft-Wär-

me-Pumpe versorgt und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert.

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 1.325,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 3.754,0 T€ erwartet (siehe unten).

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 162,0 T€ erwartet.

Der Immobilienbestand ist langfristig finanziert, sodass keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung zu befürchten ist.

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

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich in 2024 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2023 darstellen.

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 Gesellschaft zu rechnen.

Es liegen beispielsweise erhebliche Risiken in den Betriebskosten für die Mieter. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann die Gesellschaft 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 Mieter. Dort wo auch immer möglich, versucht die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Mietern 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 Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 ARGE GmbH und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 Gesellschaft 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 sozial orientierten Wohnungsunternehmen. 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 Mieter zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein. Derzeit sehen wir nicht die politischen Rahmenbedingungen auf Bundes-, Landes- oder Kommunalpolitik, die dies berücksichtigen.

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 Preisaufrtrieb. Wir versuchen, diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage) 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 Instandhaltungstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird. Dies kann aus den betreffenden Kennzahlen ebenfalls nachvollzogen werden.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und/oder von Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Regelmäßige Revisionshandlungen sind ebenfalls eingerichtet.

Das Risikomanagement der Gesellschaft 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 Gesellschaft verstärkt in 2024 und wahrscheinlich auch in 2025 begleiten.

Aus heutiger Sicht bestehen aber 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 Gesellschaft 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. 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.

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 Geschäftsführer allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko für die ARGE GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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. Es konnten in 2023 wieder Zinserträge erzielt werden.

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 Gesellschaft 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 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.

Fürth, den 25. April 2024

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat fortlaufend über die Entwicklung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowie die wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung war auch im Geschäftsjahr 2023 einvernehmlich und kooperativ. Die Beratungen in den Aufsichtsratssitzungen führten zu konkreten Beschlüssen. Die Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanungen für die nächsten fünf Jahre wurden eingehend erörtert. Die Entscheidung der Geschäftsleitung, die Schwerpunkte der Bautätigkeit in die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnhäuser zu legen, findet die volle Unterstützung des Aufsichtsrates.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurde maßgeblich von dem gebildeten Revisionsausschuss unterstützt. Die Prüfungskommission befasste sich u. a. mit den Jahresabschlussunterlagen zum 31.12.2023, mit dem Verlauf der Wohnungsvergaben, dem Finanz- und Versicherungswesen und führte Kassenprüfungen durch. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. durchgeführt. In der Schlussbesprechung ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie dem Geschäftsbericht für das Jahr 2023 zugestimmt. Dem Vorschlag des Geschäftsführers entsprechend empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung:

- a) Die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses und Geschäftsberichtes
- b) Die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4 % Dividende	€ 44.789,18
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	€ 550.332,19
Jahresüberschuss	€ 595.121,37

- c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Der Dank gilt der qualifizierten Arbeit und der Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter/-innen des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG sowie der Geschäftsleitung im herausfordernden Geschäftsjahr 2023.

Fürth, im Mai 2024

gez. Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Erhard-Segitz-Straße 15-17

JAHRESABSCHLUSS 2023 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.231.159,11		20.040.038,97
2. Grundstücke ohne Bauten	41.554,49	19.272.713,60	41.554,49
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	166.771,64		166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	255,48	167.027,12	253,46
Anlagevermögen insgesamt		19.439.740,72	20.248.618,56
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	861.217,26		830.984,62
2. Andere Vorräte	478,38	861.695,64	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.638,38		6.223,03
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.302,22		2.279,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.790,15	58.730,75	66.683,75
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.024.668,93	1.891.150,09
Bilanzsumme		23.384.836,04	23.046.417,85

Passivseite

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) GEZEICHNETES KAPITAL		1.119.729,21	1.119.729,21
II) GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	559.864,61		559.864,61
2. Andere Gewinnrücklagen	7.634.377,83	8.194.242,44	7.106.848,02
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		595.121,37	572.318,99
Eigenkapital insgesamt		9.909.093,02	9.358.760,83
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	472.813,00		486.786,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	259.156,23		259.156,23
3. Sonstige Rückstellungen	264.510,00	996.479,23	189.068,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.921.067,04		7.279.520,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.228.326,11		4.354.635,49
3. Erhaltene Anzahlungen	1.076.897,46		953.132,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.495,22		17.615,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.997,87		130.846,86
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	55.979,21		14.507,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten	8.303,97	12.477.066,88	--
davon aus Steuern	8.303,97 €		(--)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.196,91	2.196,91	2.388,54
Bilanzsumme		23.384.836,04	23.046.417,85

JAHRESABSCHLUSS 2023 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.573.975,01		3.392.431,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.762,62	3.577.737,63	2.279,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.232,64	- 19.985,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		81.875,54	214.434,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.744.154,16	- 1.684.035,41
Rohergebnis		1.945.691,65	1.905.124,08
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 31.370,52	- 32.744,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		- 10.300,09	- 10.239,73
davon für Altersversorgung	4.955,40 €		(5.183,85)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 820.653,76	- 795.181,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 292.495,04	- 254.492,77
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,84	5,99
9. Zinsen und ähnliche Erträge		29.550,51	--
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten		- 132.930,47	- 155.315,60
	5.996,56 €		(14.841,56)
Ergebnis nach Steuern		687.497,12	657.155,50
11. Sonstige Steuern		- 92.375,75	- 84.836,51
Jahresüberschuss		595.121,37	572.318,99



Soldnerstraße 83-85-87

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A) Allgemeine Angaben

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit Sitz in Fürth, Herrstr. 64a ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRB 393 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der GmbH erstellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Es gilt die alte Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) weiter. Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Zuschüsse und planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts verteilt. Garagen werden je nach technischer Konzeption zwischen 1,25 % und 5,00 % jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der „Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ mit dem Sitz in Fürth, Leyher Str. 69, in Höhe von 25.000,00 € mit 20,00 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2022 über ein Eigenkapital in Höhe von 683.116,71 €. Der Jahresüberschuss betrug 21.957,06 €.

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert vermindert um Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken angesetzt.

Vorräte

Vorräte wurden zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,00 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2010 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgten für größere Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, keine Entnahmen (Vorjahr: 95.548,39 €).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden auf Grund von öffentlich rechtlichen Verpflichtungen bzw. als Verbindlichkeitsrückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind ausführlich im Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2023
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.178.166,04	11.773,90	0,00	0,00	0,00	0,00	38.189.939,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.554,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49
Summe Sachanlagen	38.219.720,53	11.773,90	0,00	0,00	0,00	0,00	38.231.494,43
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	166.771,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	253,46	2,02	0,00	0,00	0,00	0,00	255,48
Summe Finanzanlagen	167.025,10	2,02	0,00	0,00	0,00	0,00	167.027,12
Anlagevermögen gesamt	38.386.745,63	11.775,92	0,00	0,00	0,00	0,00	38.398.521,55

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
				Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	18.138.127,07	820.653,76	0,00	0,00	0,00	0,00	18.958.780,83	19.231.159,11	20.040.038,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49	41.554,49
	18.138.127,07	820.653,76	0,00	0,00	0,00	0,00	18.958.780,83	19.272.713,60	20.081.593,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64	166.771,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,48	253,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.027,12	167.025,10
	18.138.127,07	820.653,76	0,00	0,00	0,00	0,00	18.958.780,83	19.439.740,72	20.248.618,56

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 861.217,26 € (Vorjahr: 830.984,62 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen

Sämtliche Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital und Rücklagen

Die Gesellschaft hatte am 31.12.2022 ein Eigenkapital in Höhe von 9.358.760,83 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital

Stand 31.12.2022 / 31.12.2023

Bauverein Fürth eG	291.436,37 €	
Baugenossenschaft „Eigenes Heim eG“ Fürth	291.436,37 €	
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl e. G. Fürth	291.436,37 €	
Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG	245.420,10 €	1.119.729,21 €

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Stand 31.12.2022 / 31.12.2023 **559.864,61 €**

Andere Gewinnrücklagen

Stand 31.12.2022	7.106.848,02 €	
Jahresüberschuss 2022 abzgl. Dividendenzahlung	527.529,81 €	7.634.377,83 €
Jahresüberschuss 2023		595.121,37 €

Eigenkapital insgesamt 9.909.093,02 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 5.000,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden: 210.300,00 € (Vorjahr: 131.500,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 31.000,00 € (Vorjahr: 29.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 21.500,00 € (Vorjahr: 21.000,00 €).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (einschließlich der Verbindlichkeiten mit der Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit Vorjahresangaben) stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.921.067,04 (7.279.520,68)	593.152,38 (358.453,65)	1.027.382,23 (1.202.666,81)	5.300.532,43 (5.718.400,22)	6.921.067,04 GPR* (7.279.520,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.228.326,11 (4.354.635,49)	127.910,07 (126.309,38)	528.057,21 (521.448,84)	3.572.358,83 (3.706.877,27)	4.228.326,11 GPR* (4.354.635,49)
Erhaltene Anzahlungen	1.076.897,46 (953.132,76)	1.076.897,46 (953.132,76)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.495,22 (17.615,09)	14.495,22 (17.615,09)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	171.997,87 (130.846,86)	171.997,87 (130.846,86)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	55.979,21 (14.507,37)	55.979,21 (14.507,37)			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.303,97 (--)	8.303,97 (--)			
Gesamtbetrag	12.477.066,88 (12.750.258,25)	2.048.736,18 (1.600.865,11)	1.555.439,44 (1.724.115,65)	8.872.891,26 (9.425.277,49)	11.149.393,15 GPR* (11.634.156,17)

(...) Vorjahr – *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

D) Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird von ihrem Gesellschafter „Bauverein Fürth eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

Prüfungsverband

Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7
D-80539 München

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Frank Höppner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roland Breun (Geschäftsführender Vorstand) - Vorsitzender
Marcus Zierer - stellv. Vorsitzender
Peter Fuchs
Stefan Hildner
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier

E) Weitere Angaben

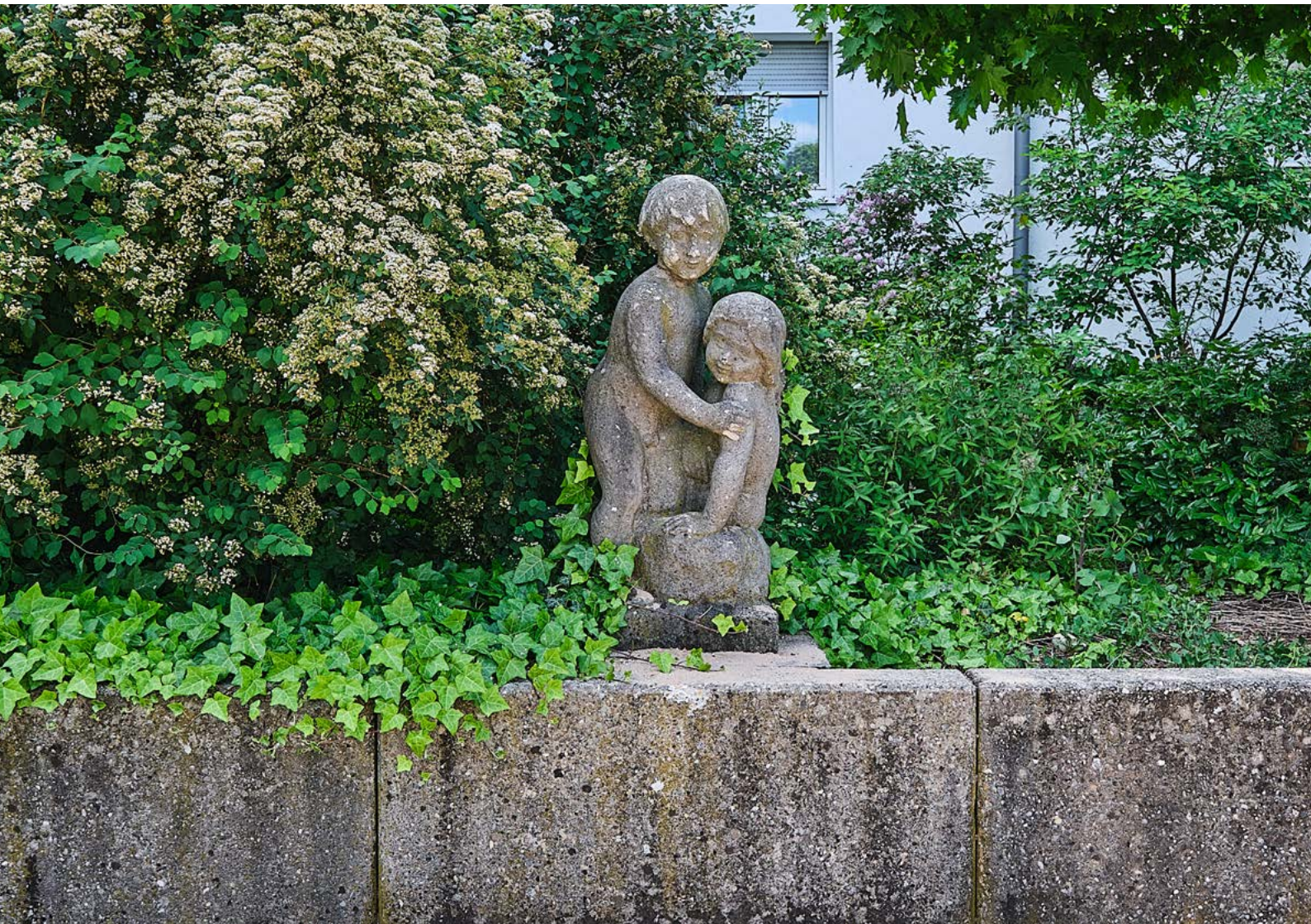
Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 595.121,37 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 550.332,19 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 25. April 2024

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer

Impressum
Arbeitsgemeinschaft Fürther
Baugenossenschaften GmbH
Herrnstraße 64a
90763 Fürth
Fotos:
Tilmann Grewe / extrascharf.net
Konzept und Realisation:
da kapo Communication Experts GmbH, Fürth



Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH
Herrnstraße 64a
90763 Fürth
www.wohnen-arge-fuerth.de



Scannen Sie den
QR-Code und
besuchen Sie
unsere Internetseite.