

ARGE

Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



1949-2024

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH –
sozial, leistungsstark, nachhaltig

ARGE



Bericht über das Geschäftsjahr 2024

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024	4 – 27
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 24
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen	4
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	9
3. Regionale Rahmenbedingungen	14
4. Fazit	14
II. Geschäftsverlauf	14
III. Lage	15
1. Ertragslage	15
2. Finanzlage	16
2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	16
2.2 Investitionen	17
2.3 Liquidität	18
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	18
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	19
2.1 Personalentwicklung	19
2.2 Umwelt	19
2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	20
C. 75-jähriges Jubiläum	24 – 27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Jahresabschluss 2024 – Bilanz	30
Jahresabschluss 2024 – Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang des Jahresabschlusses 2024	34 – 41

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 Baustoffzentralgesellschaft 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 2025 Umsatzerlöse von 3.765 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

• *Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation*

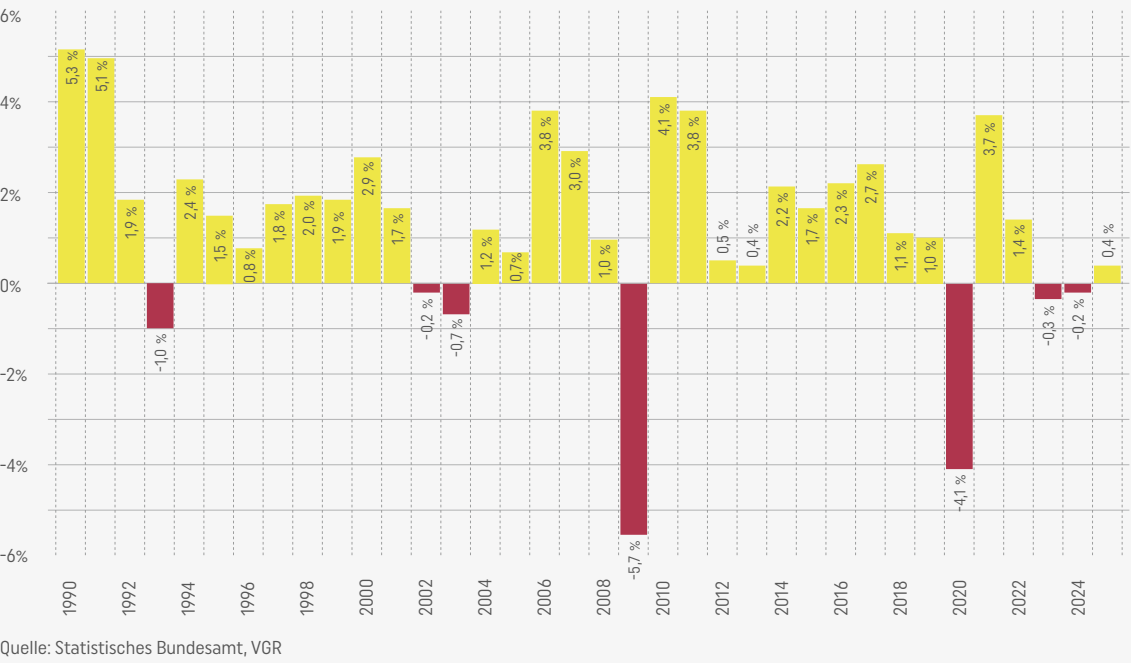
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr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

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

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

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025

2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
© GdW-Schrader - 15.01.2025



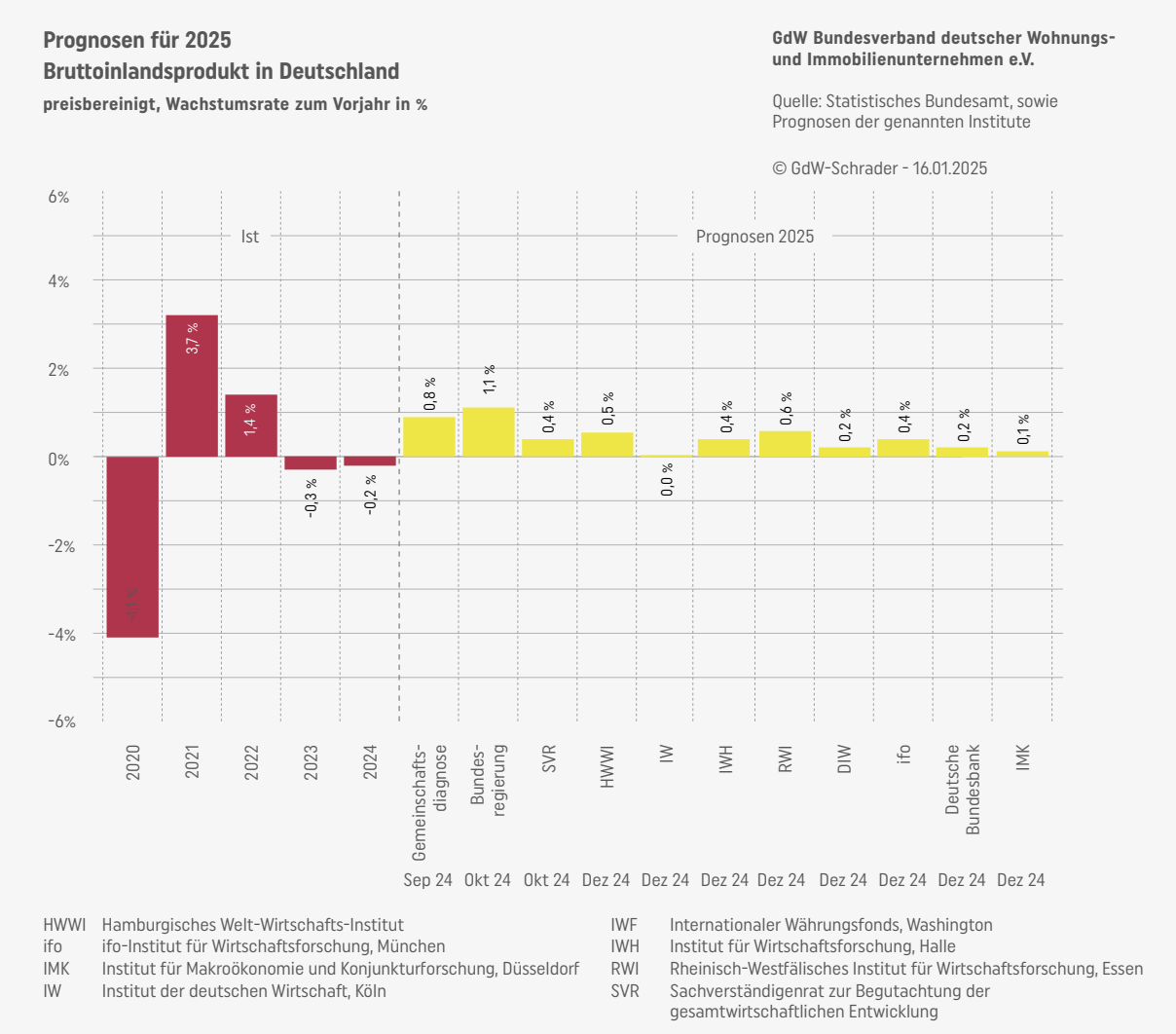
Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut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

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

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

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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



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

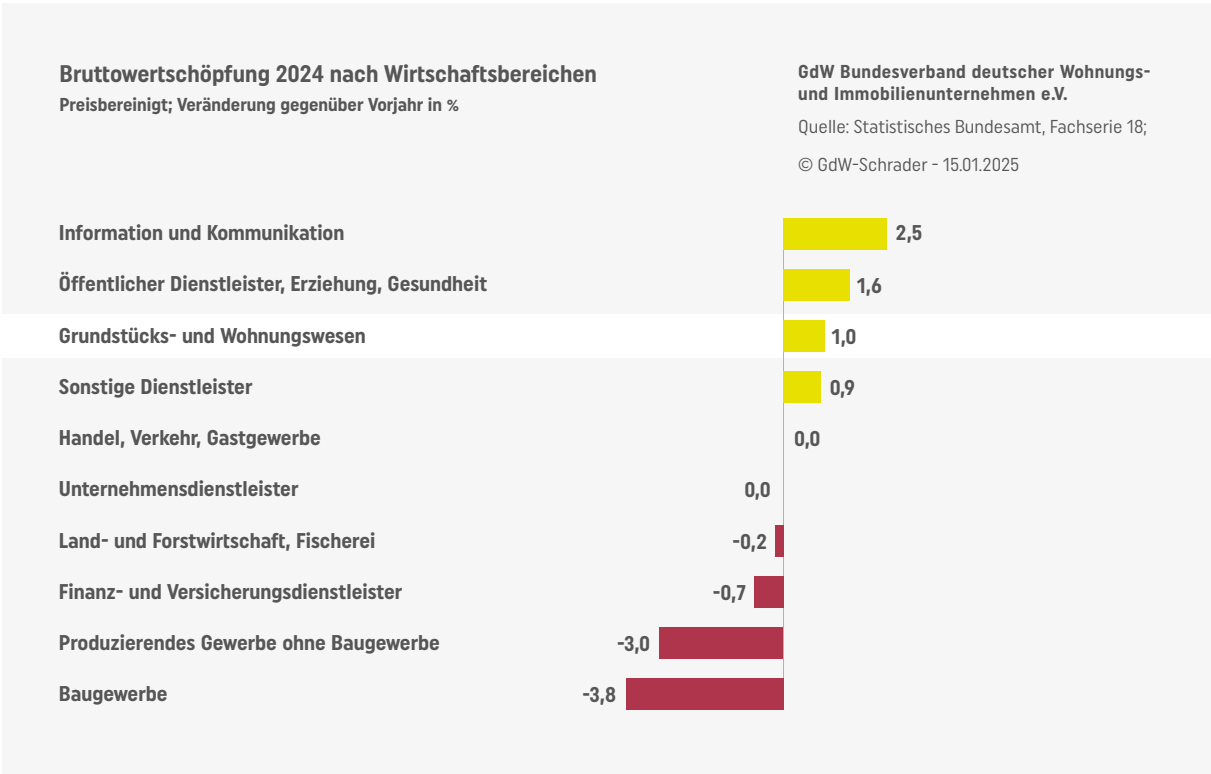
Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das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

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

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich

ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

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

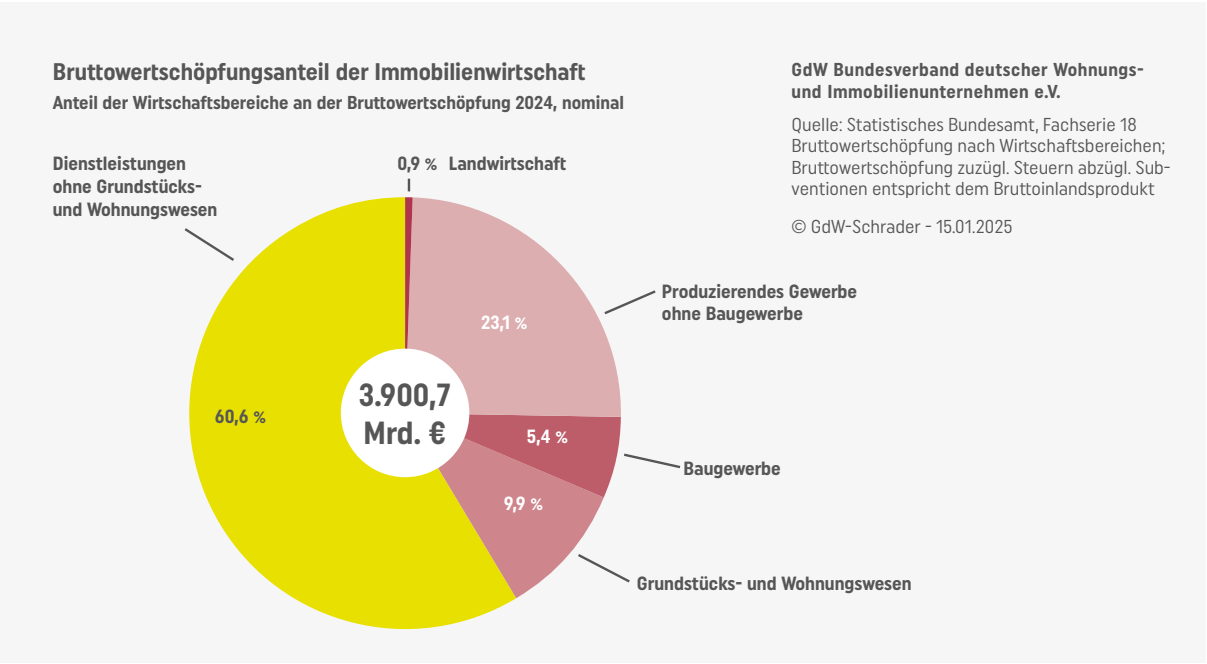


Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche

Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



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

• *Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an*

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

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige

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

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

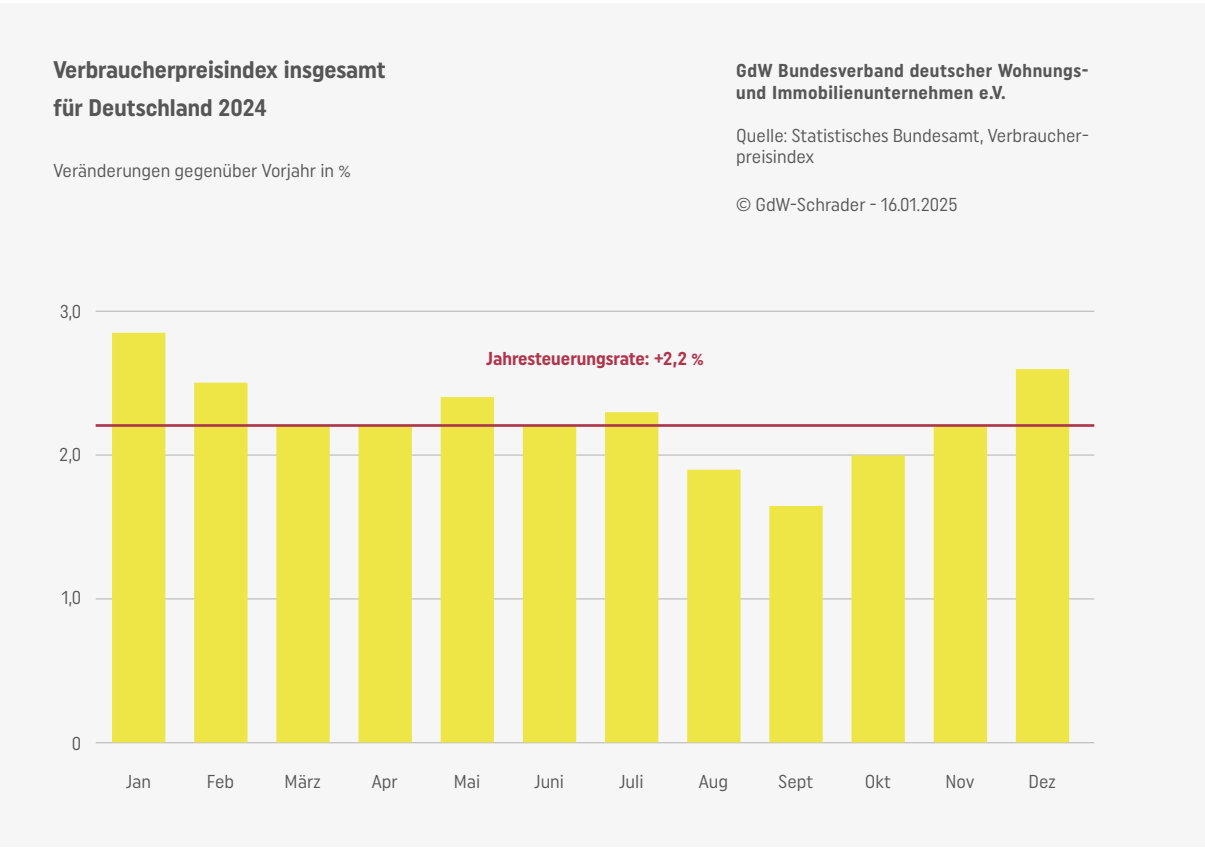
Die europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 % auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad.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

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte

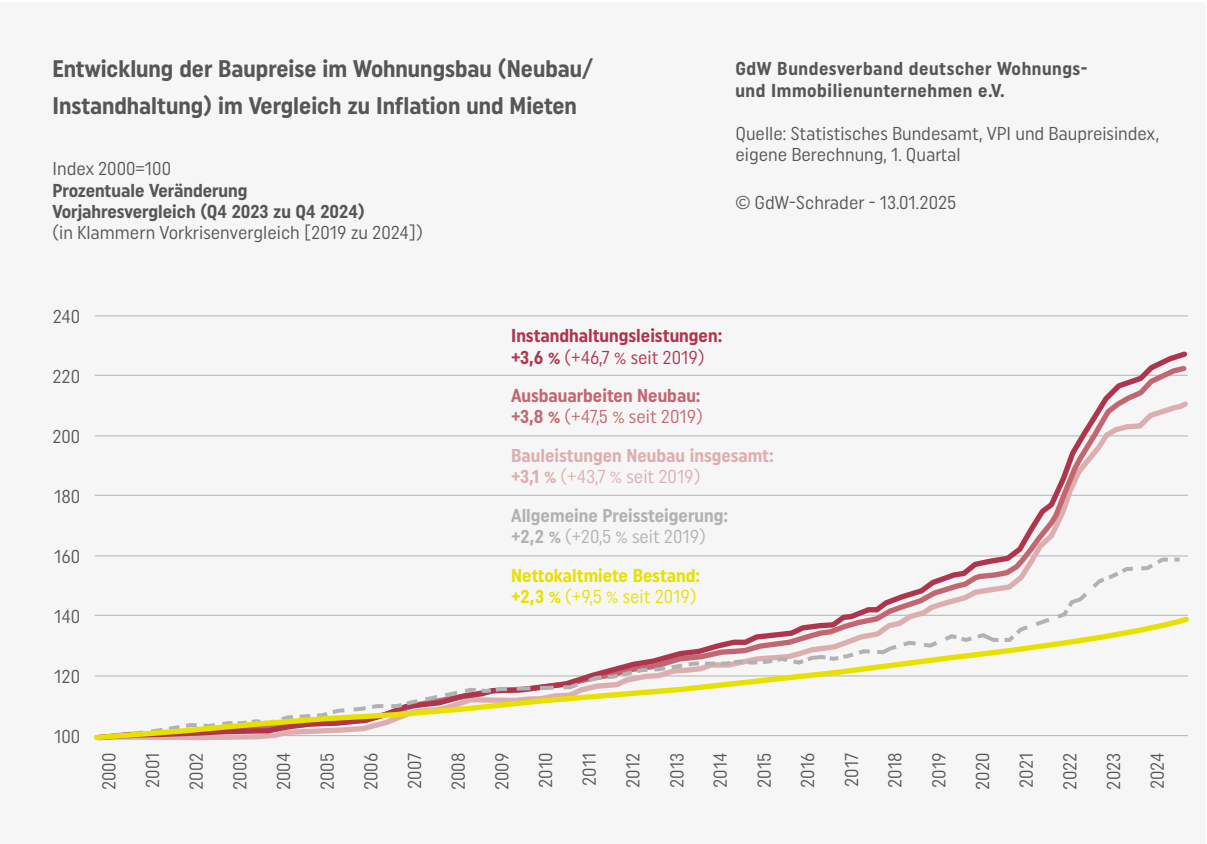
im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise

hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



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

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für

Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

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

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

und die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

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

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

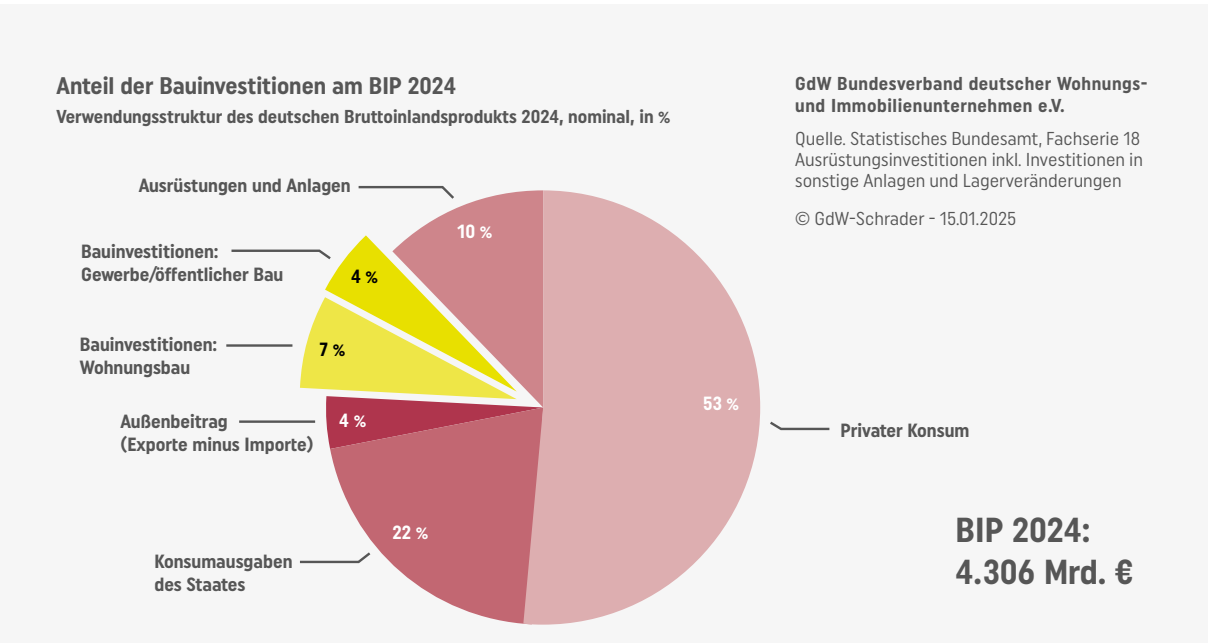
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr

2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

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

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

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



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

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

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

• Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

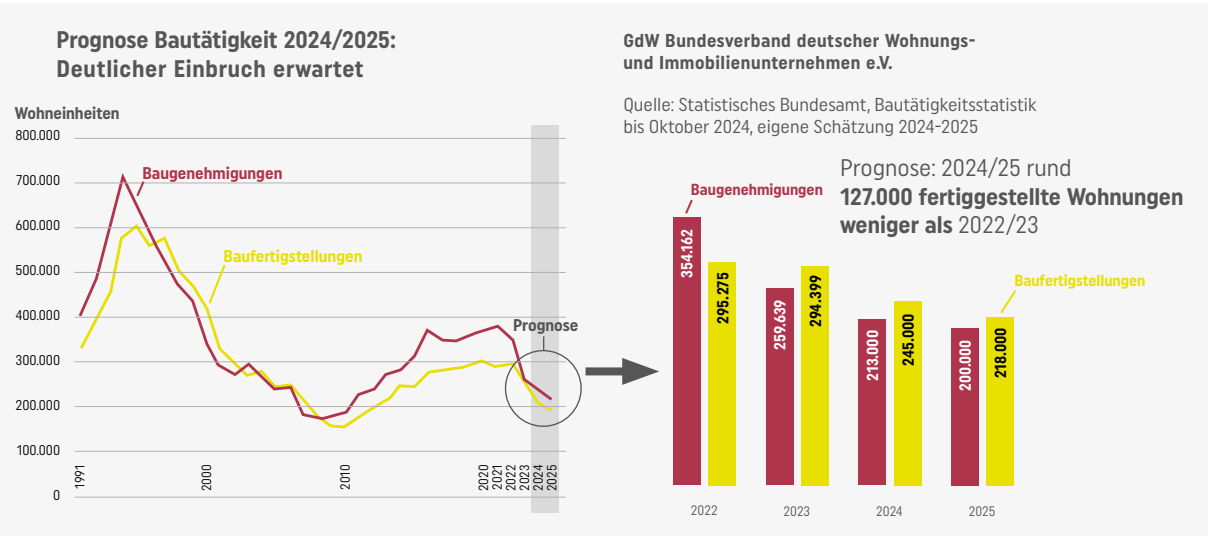
Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahrs (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin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

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

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

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

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



• Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

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

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, zu der sich auch die ARGE GmbH zählt, befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich

geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

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

3. Regionale Rahmenbedingungen

In Fürth ist die Nachfrage im für die Gesellschaft relevanten frei-finanzierten Mietwohnungsbereich weiterhin hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen sind gefragt. Unverändert hoch ist ebenfalls die Nachfrage nach hochwertig modernisierten Wohnungen oder Neubauwohnungen. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen. Da das Mietpreisniveau in Fürth und der Gesellschaft weiterhin erheblich unter dem der Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen liegt und sich die Mietpreise dort noch schneller erhöhen, werden auch Wanderebewegungen hin nach Fürth weiterhin beobachtet.

4. 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 sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwerissen geführt. Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen,

bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten, gleichzeitig die Klimawende bis zu einem vorgegebenen Zeitpunkt zu schaffen und noch ganz nebenbei weitere Anforderungen wie den demografischen Wandel im Bestand zu berücksichtigen (Stichwort Barrierefreiheit). Dabei ist bereits wieder zu erkennen, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt und damit all die oben beschriebenen Wünsche konterkariert.

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.

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2024 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert. Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2024 wie folgt zusammen:

526 Wohnungen,
149 Kfz-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 wurde die Erneuerung der Heizzentrale Flößaustraße 37 mit Restkosten von 17,7 T€ abgeschlossen.

In den Häusern Buschingstraße 10 und Flößaustraße 37 mit insgesamt 16 Wohnungen erfolgten umfangreiche Veränderungen am Heizungskreislaufsystem. Die technisch überholte sogen. Einrohrheizung wurde mit einem zeitgemäßen sogen. Zweirohrhei-

zungssystem erneuert. Dieses Projekt verursachte Kosten in Höhe von 415,0 T€. Das geplante Budget wurde nicht voll ausgeschöpft.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 670,8 T€ (Vorjahr: 593,3 T€) aufgewandt, davon allein rund 245,7 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 215,0 T€ aufgewendet.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.743,1 T€ um insgesamt 28,8 T€ auf 2.771,9 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2024 bei 6,41 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2023: 6,33 € je m²).

Auch das Geschäftsjahr 2024 verlief für die ARGE wieder positiv.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 580,9 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 595,1 T€ um 14,2 T€ vermindert.

Die geringe Veränderung des Jahresergebnisses wird im Vergleich zum Vorjahr durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen beeinflusst:

- Positiv auf das Jahresergebnis wirken die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 48,0 T€ auf 3.622,0 T€ (Vorjahr: 3.574,0 T€). Dies begründet sich hauptsächlich durch die Erhöhung der Mieterträge in Höhe von 29,0 T€.
- Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten weiter erhöhte Zinserträge in Höhe von 70,3 T€ (Vorjahr: 29,6 T€) erzielt werden. Zusammen mit verminderten Zinsaufwendungen für Fremdkapital ergibt sich ein positiver Effekt für das Jahresergebnis in Höhe von 51,9 T€.

- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 117,5 T€ erhöht. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 87,2 T€, was ebenfalls ergebniserhöhend wirkt.
- Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich von 81,9 T€ um 179,5 T€ auf 261,4 T€ erhöht, was das Ergebnis entscheidend positiv beeinflusst. Dies ist hauptsächlich bedingt durch erhaltene BAFA-Zuschüsse für ein Instandsetzungsprojekt, welches die Modernisierung des Heizkreislaufs und den Einbau von zwei Wärmepumpen beinhaltete. Auch aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung konnten im Gegensatz zum Vorjahr wieder 48,1 T€ entnommen werden, da für die betreffenden Anwesen Rückstellungspotential vorhanden war.
- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand haben sich mit 1.949,2 T€ um 205,0 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 1.744,2 T€ erhöht, was das Jahresergebnis 2024 negativ beeinflusst. Dies resultiert hauptsächlich aus erhöhten umlegbaren Betriebskosten für Heizung von 350,7 T€ (Vorjahr: 158,7 T€), die nicht durch Mehrverbräuche, sondern durch erwartbare Preissteigerungen bedingt sind.
- Auch erhöhte Aufwendungen für „Aufwendungen für Altersversorgung“ für frühere Pensionszusagen im Geschäftsjahr von 63,9 T€ gegenüber dem Vorjahr, wirken ergebnismindernd.
- Die Erhöhung der „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ von 116,1 T€ ist größtenteils bedingt durch notwendige einmalige Abbrucharbeiten in einer Gewerbeeinheit, die mehrere Jahrzehnte als Lebensmittelgeschäft (zuletzt als Fischladen) vermietet war. Dieses Ladengeschäft wird zu einem Büro umgebaut und damit die Vermietbarkeit langjährig gesichert.

Insgesamt ist die Ertragslage geordnet.

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

2. Finanzlage

2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,3 %.

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

Vermögensstruktur	2024		2023	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	18,62	80,65	19,44	83,15
Umlaufvermögen	4,47	19,35	3,94	16,85
Summe	23,09	100,00	23,38	100,00

Kapitalstruktur	2024		2023	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	10,45	45,26	9,91	42,39
Rückstellungen	0,90	3,90	0,99	4,23
Verbindlichkeiten				
Langfristig	10,01	43,35	10,43	44,61
Kurzfristig	1,73	7,49	2,05	8,77
Summe	23,09	100,00	23,38	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.

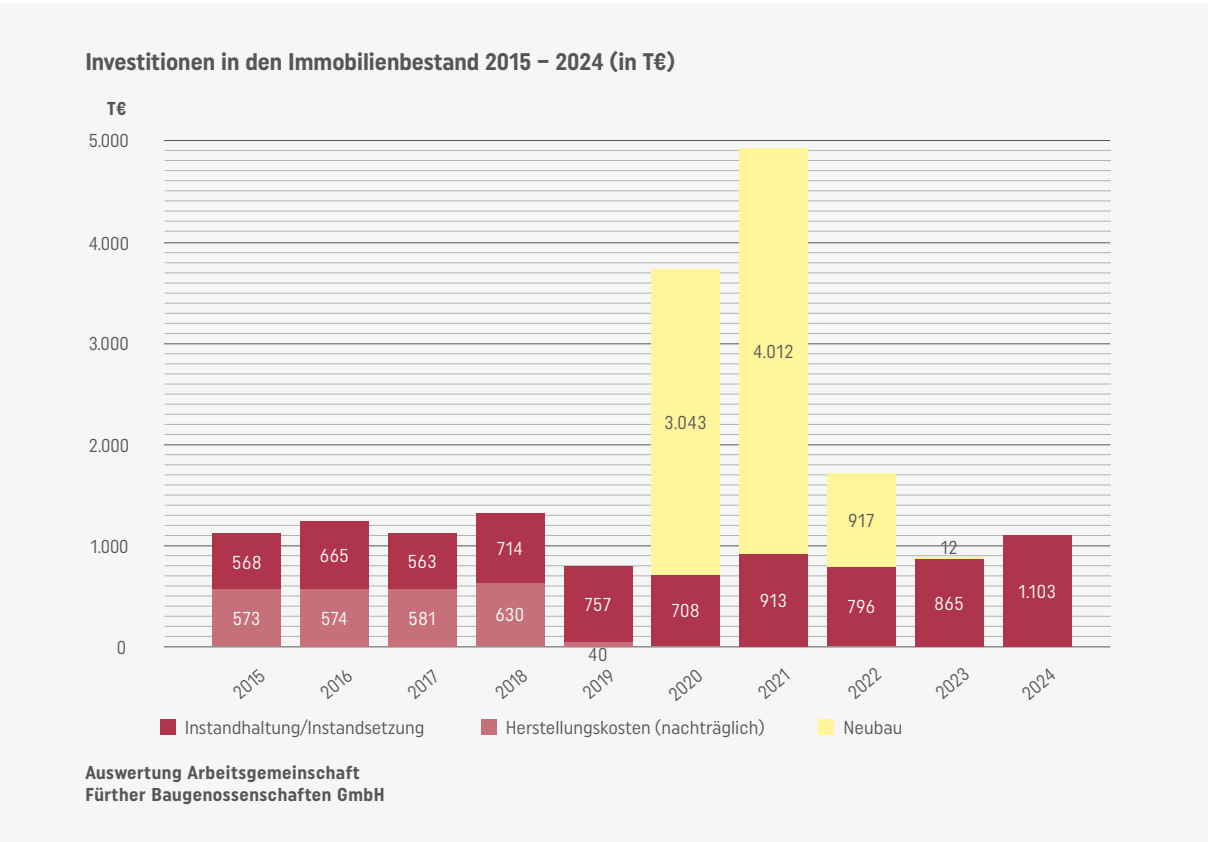
Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 10.445,2 T€, was einen Anteil von 45,3 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 211,0 T€) beträgt das erweiterte Eigenkapital 10.656,2 T€ somit 46,2 % (Vorjahr: 43,5 %) der Bilanzsumme.

2.2 Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 8 (Vorjahr: 5) Bad- und Wohnungs-sanierungen mit Kosten von 215,0 T€ (Vorjahr: 136,2 T€) durchgeführt.

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

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinre-paraturen und Kosten für Mieterwechsel wurden im vergan-genen Jahr 409,8 T€ (Vorjahr: 371,7 T€) aufgewendet.



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

2.3 Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 3.024,7 T€ zum Ende des Vorjahrs um 249,2 T€ auf 2.775,5 T€ zum Ende des Geschäftsjahres vermindert. Dies begründet sich durch höhere Bewirtschaftungskosten in Höhe von 205,0 T€ und der vorzeitigen Rückzahlung von zwei Darlehen in Höhe von 272,0 T€, deren Zinsbindungen ausgelaufen sind. Teilweise werden diese Mehrkosten durch erhöhte Mieteinnahmen und den Zufluss von BAFA-Zuschüssen wieder ausgeglichen.

Eine Aufnahme von Fremdkapital war im Jahr 2024 nicht notwendig, da alle Investitionen im Rahmen von Instandhaltungen und Instandsetzungen erfolgten.

Die Liquiditätslage 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 2025 ist gesichert. Es bleibt auch wie in den Vorjahren dabei, dass die Aufnahme von Fremdkapital objektspezifisch 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 2024 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Im letzten Geschäftsjahr konnten Zinserträge von 70,3 T€ (Vorjahr: 29,6 T€) erzielt werden.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 43,4 % (Vorjahr 44,6 %) 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 Neubauinvestitionen haben eine 30-jährige Zinsbindung.

Die Vermögenslage ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2024 wurden 27 (Vorjahr: 24) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 5,1 % (Vorjahr: 4,6 %).

Zum Bilanzstichtag standen 5 (Vorjahr: 3) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr: 0,6 %).

	2024	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	3,1 %	2,7 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m²	6,38 €/m²	6,28 €/m²	5,99 €/m²
Instandhaltungskosten je m²	31 €/m²	24 €/m²	22 €/m²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m²	31 €/m²	24 €/m²	22 €/m²
Cashflow nach DVFA/SG	1.402,7 T€	1.406,6 T€	1.286,3 T€
Tilgungskraft	3,1	2,9	2,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	7,0 Jahre	8,0 Jahre	9,0 Jahre
Zinsdeckung	4,3 %	4,6 %	5,4 %

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 nur geringfügig verändert und liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als einen halben Prozentpunkt über dem Niveau mittelfristiger Anlagen am Kapitalmarkt.

Die Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus 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 und Instandsetzung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. Aufgrund des Abschlusses der Neubauinvestitionen im Jahr 2023 stehen hier wieder mehr Mittel zur Verfügung, was sich im Anstieg der Ausgaben besonders im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigt.

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

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, 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 immer weiter verringert und ist als gut einzuschätzen.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

2.1 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.

2.2 Umwelt

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

Derzeit sind noch 375 von 526 Wohnungen an eine Einrohrheizung angeschlossen. Es ist geplant, diese sukzessive zu einer Zweirohrheizung 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.

Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wird ebenfalls angepackt und dabei auch auf Quartierslösungen gesetzt. In dem Quartier Hardhöhe, in dem die Gesellschaft 240 Wohnungen hat, können die Mieter zwei Ladestationen exklusiv mit den Mitgliedern der BAUVEREIN FÜRTH eG nutzen. Die Ladestationen befinden sich auf dem Parkplatz des Anwesens Hardstraße 112 und sind von den Wohnungen fußläufig gut zu erreichen. Dies ermöglicht, dass das Fahrzeug zum Laden abgestellt werden und man für die voraussichtliche Ladedauer nach Hause gehen kann.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

2.3.1 Prognosebericht

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

Gleichwohl sieht 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 Instandhaltungsstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Geplante Investitionen 2025 ff.

• Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung und Wärmepumpe

In vielen Beständen der Gesellschaft ist eine Einrohrheizung vorhanden. Es wurde entschieden, ein langfristig angelegtes

Umrüstungsprogramm auf Zweirohrheizungen aufzulegen. Begonnen wurde hier in 2024 mit den Anwesen Buschingstraße 10/Flößbastraße 37 (16 Wohnungen), in 2025 wird das Anwesen Schwabacher Straße 173 mit insgesamt 13 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit folgen. In den folgenden Jahren sollen kontinuierlich weitere Bestände umgebaut werden. Dies erfordert einen großen finanziellen als auch organisatorischen Aufwand, da die Arbeiten auch in den Wohnungen stattfinden müssen. Die Umrüstung ist notwendig, um den Wohnwert der Nutzer nachhaltig zu steigern und eine noch verursacherge-rechtere Abrechnung zu erreichen. Zudem werden die Anwesen zukünftig durch eine Luft-Wärme-Pumpe versorgt und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert.

• Glasfaserausbau

In 2025 wird für den Wohnungsbestand in der Südstadt damit begonnen, ein modernes Glasfasernetz in allen unseren Wohnanlagen durch unseren langjährigen Partner TK Networks GmbH (TKN) errichten zu lassen. Hierfür wird eine Glasfaserleitung und eine Glasfaseranschlussdose direkt in allen Wohnungen (FTTH = Fiber To The Home) montiert. Sofern sinnvoll und möglich, werden die Glasfaserkabel in Leerrohren oder nicht mehr genutzten Kaminen verlegt. Ansonsten kommen kleine Kabelkanäle zum Einsatz. In 2026 wird der Einbau im zweiten Kernwohngebiet Hardhöhe stattfinden. Die neuen FTTH-Netze sollen für alle Telekommunikationsunternehmen offen, im Sinne von „Open Access (offener Zugang)“ sein, sofern diese bereit sind, einen Beitrag zur Refinanzierung der Erstellungskosten zu leisten. Unsere Nutzer sollen ihren Telefon- oder Internetanbieter frei wählen können. Auch die TKN, Errichter und Betreiber des Glasfasernetzes, bietet über das Glasfasernetz günstiges und leistungsstarkes Internet und Telefon an.

• Neubau

In 2025 wurde ein Baugrundstück in der Alte Reutstraße mit 1.722 m² Fläche erworben. Mit erworben wurde die bereits dem Verkäufer erteilte Baugenehmigung für 14 Wohnungen sowie die genehmigte Entwässerungsplanung. Das Grundstück ist geräumt und könnte sofort bebaut werden. Dies ermöglicht der Gesellschaft, sofort eine Neubautätigkeit zu starten, sobald die Rahmenbedingungen als günstig bewertet werden.

• Kanalprüfungen/-sanierungen

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

Im Geschäftsjahr 2025 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1.325,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 3.765,0 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 gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichtes nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der negativen Umstände und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es können negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen auftreten.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2025 ein positives Ergebnis von 507,0 T€ erwartet.

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

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich in 2025 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2024 darstellen.

2.3.2 Risikobericht

2.3.2.1 Risikomanagementsystem

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten (z. B. Ukraine-Krieg, Gaza-Konflikt, Zollpolitik der USA) sowie der weiterhin

hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den 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 und wirkt noch nach. Dadurch ist bis heute viel Vertrauen

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

verspielt worden, denn aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvorhaben ist das Vertrauen in geltende Förderbedingungen ein unabdingbares Element. Im Ergebnis zeigt sich immer mehr, dass die Wohnungsunternehmen auf sich gestellt bleiben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten oder die Klimawende anzupacken.

Die Geschäftsführung 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.

2.3.2.2 Risiken

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

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die 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.

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, leistbarer 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 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 getätigt werden, die den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken, Stichwort Klimawende. 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 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen

Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies ist auch der Industrie zuzuschreiben, die unseren Handwerksbetrieben in immer kürzer werdenden Intervallen Preissteigerungen aufbürdet. Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. Wir versuchen, diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage) 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 2025 und wahrscheinlich auch in 2026 begleiten.

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

2.3.2.3 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Grundsätzlich zielt die 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 2024 wieder nennenswerte 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.

2.3.3 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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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.

2.3.4 Gesamtaussage

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

Fürth, den 7. April 2025

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer

C. 75-jähriges Jubiläum

Feierstunde am 30. April 2024 zum 75-jährigen Jubiläum der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (Gründung 27.04.1949)

Sicheres, nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen bietet die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH nunmehr seit 75 Jahren. Im Gründungsjahr 1949 herrschte eine verzweifelte Situation auf dem Fürther Wohnungsmarkt. Die Stadt Fürth hatte ein 1.488 Hektar großes Grundstück, die

vier ortsansässigen Baugenossenschaften waren alleine zu schwach, aber gemeinsam ausreichend stark für das Projekt der Bebauung dieses Grundstückes zwischen der Kaiser-, der Flößbau- und der Schwabacher Straße.

Alle eigenen Interessen zurücksteckend, gründeten damals die heutigen Wohnungsunternehmen Baugenossenschaft Eigenes Heim eG, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, Bauverein Fürth eG und Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG eine GmbH, die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH. Die schlimme Situation der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt bewerteten die vier Gesellschafter wesentlich höher als ihre eigenen Genossenschaftsinteressen: Lieber gemeinsam Wohnraum schaffen, als alleine nur wenig in dieser schwierigen Nachkriegssituation stemmen zu können. Die Unternehmensform war nicht entscheidend. Vielmehr wurde der genossenschaftliche Charakter der vier Gesellschafter auf die Maßnahmen übertragen – und gilt bis heute als Kern aller Aktivitäten. Untereinander waren die Gesellschafter zwar durch die ARGE GmbH verbunden, konnten sich aber jenseits davon eigenständig entwickeln.

Heute ist die ARGE GmbH ein Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 526 Wohnungen, 213 Kfz-Stellplätzen und 9 Gewerbeeinheiten. Wirtschaftlich gesund, genossenschaftlich geprägt und mit dem Antrieb, den Bestand zukunftsfähig zu halten und dort, wo es notwendig ist, zukunftsfest zu machen. Bis zum heutigen Tag sitzen Vertreter der vier Gründungsgesellschafter und ein Vertreter der Stadt Fürth im Aufsichtsrat der ARGE GmbH und begleiten mit ihrem praxisorientierten Fachwissen das Unternehmen, das sich – wie alle anderen auf dem Fürther Wohnungsmarkt – erfolgreich behaupten muss. Die ARGE GmbH steht nicht in Konkurrenz zu den Wohnungsaktivitäten der Gesellschafter, sie ergänzt diese. Die sozial orientierten Fürther Wohnungsgenossenschaften waren und sind mit ihrem Bestand von insgesamt fast 6.500 Wohnungen Garant für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in Fürth.

In einer Feierstunde am 30. April 2024 wurde von den vier Gesellschaftern zusammen mit langjährigen Weggefährten sowie Vertretern der Stadt Fürth und des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. der Gründung der Gesellschaft vor 75 Jahren gedacht



(Foto: ARGE GmbH)



Grußwort durch Frau Stadtbaurätin Christine Lippert
Vertreterin der Stadt Fürth im Aufsichtsrat der ARGE GmbH

(Foto: ARGE GmbH)

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



Grußwort durch Herrn Verbanddirektor Hans Maier
Vertreter des VdW Bayern

(Foto: ARGE GmbH)



Grußwort durch Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Roland Breun
Geschäftsführender Vorstand der Gesellschafterin Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG

(Foto: ARGE GmbH)

Die letzten 75 Jahre wurden in einem Buch dargestellt, das an dem Jubiläum vorgestellt wurde. Die Publikation skizziert schlaglichtartig die Entwicklung der ARGE GmbH, die in dieser Form bundesweit einmalig sein dürfte.



(Foto: Henning Nürnberg/Blauer Kurier City Fürth)

Vorstellung des Jubiläumsbuches durch Geschäftsführer Frank Höppner, Verbanddirektor VdW Bayern Hans Maier, Stadtbaurätin der Stadt Fürth Christine Lippert und Aufsichtsratsvorsitzender Roland Breun (von links)

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und sein Revisionsausschuss haben im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Er war in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage, die laufenden Baumaßnahmen und die Weiterentwicklung der Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung stets zeitnah und umfassend informiert. Auf dieser Grundlage hat der Aufsichtsrat über wichtige Entscheidungen und Vorgänge beraten und den Beschlussvorlagen nach gründlicher Prüfung zugestimmt.

Die umfassenden Prüfungen des Revisionsausschusses im Geschäftsjahr 2024 ergaben keine Beanstandungen. Die Prüfungskommission kontrollierte u. a. die Jahresabschlussunterlagen zum 31.12.2024, das Risikomanagement, Finanz- und Versicherungswesen, Vermietmanagement und führte Kassenprüfungen durch.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e. V. wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 beauftragt. In der Schlussbesprechung ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Geschäftsbericht für das Jahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat genehmigt. 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	€ 536.073,28
Jahresüberschuss	€ 580.862,46

c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer in einem Jahr voller Herausforderungen seinen Dank aus. Er dankt auch der guten und engagierten Arbeit der Mitarbeiter/-innen des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG.

Fürth, im Mai 2025

gez. Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2024 – BILANZ

Aktivseite

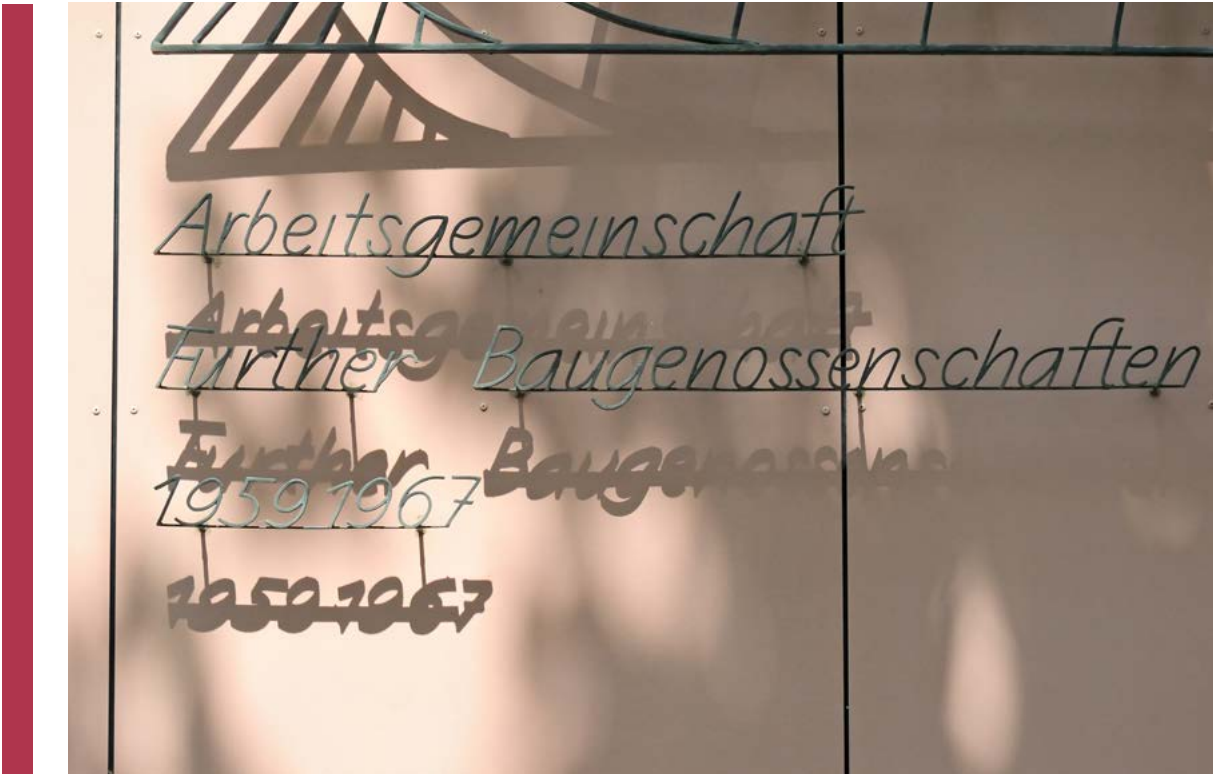
	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.410.506,35		19.231.159,11
2. Grundstücke ohne Bauten	41.554,49	18.452.060,84	41.554,49
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	166.771,64		166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	264,46	167.036,10	255,48
Anlagevermögen insgesamt		18.619.096,94	19.439.740,72
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	978.664,36		861.217,26
2. Andere Vorräte	-,-	978.664,36	478,38
II) FORDERUNGEN AN GESELLSCHAFTER		500.000,00	-,-
1. Forderungen aus Darlehen			
III) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.245,51		5.638,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.325,24		2.302,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	206.848,57	214.419,32	50.790,15
IV) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.775.493,20	3.024.668,93
Bilanzsumme		23.087.673,82	23.384.836,04

Passivseite

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
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	8.184.710,02	8.744.574,63	7.634.377,83
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		580.862,46	595.121,37
Eigenkapital insgesamt		10.445.166,30	9.909.093,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	524.060,00		472.813,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	211.033,07		259.156,23
3. Sonstige Rückstellungen	164.850,00	899.943,07	264.510,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.327.914,66		6.921.067,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.100.416,04		4.228.326,11
3. Erhaltene Anzahlungen	1.095.549,19		1.076.897,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
4.1 Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.331,47		14.495,22
4.2 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.043,09		171.997,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	885,80		55.979,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten	-,-	11.741.140,25	8.303,97
davon aus Steuern	-,-		(8.303,97)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		1.424,20	2.196,91
Bilanzsumme		23.087.673,82	23.384.836,04

JAHRESABSCHLUSS 2024 –
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.621.961,32		3.573.975,01
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.639,55	3.625.600,87	3.762,62
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.447,10	30.232,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		261.421,46	81.875,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		- 1.949.189,32	- 1.744.154,16
Rohergebnis		2.055.280,11	1.945.691,65
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 36.358,08		- 31.370,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 74.430,85	- 110.788,93	- 10.300,09
davon für Altersversorgung	68.841,55 €		(4.955,40)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 820.652,76	- 820.653,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 408.550,80	- 292.495,04
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	77
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14,99	4,84
10. Zinsen und ähnliche Erträge		70.299,02	29.550,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 121.668,93	- 132.930,47
davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	3.022,62 €		(5.996,56)
Ergebnis nach Steuern		673.238,21	687.497,12
12. Sonstige Steuern		- 92.375,75	- 92.375,75
Jahresüberschuss		580.862,46	595.121,37



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

A) Allgemeine Angaben

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit Sitz in Fürth, Herrnstr. 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 neue Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gliederung der Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2023 wurde entsprechend angepasst.

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 1,82 % (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 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, Entnahmen in Höhe von 48.123,16 € (Vorjahr: 0,00 €).

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 2024

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind auf der nächsten Seite ausführlich im Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen			
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.189.939,94	0,00	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	38.231.494,43	0,00	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	255,48	8,98	0,00	0,00	0,00	0,00	264,46
Summe Finanzanlagen	167.027,12	8,98	0,00	0,00	0,00	0,00	167.036,10
Anlagevermögen gesamt	38.398.521,55	8,98	0,00	0,00	0,00	0,00	38.398.530,53

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
			Umbuchungen					
Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€	€	€
18.958.780,83	820.652,76	0,00	0,00	0,00	0,00	19.779.433,59	18.410.506,35	19.231.159,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49	41.554,49
18.958.780,83	820.652,76	0,00	0,00	0,00	0,00	19.779.433,59	18.452.060,84	19.272.713,60
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	264,46	257,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.036,10	167.029,14
18.958.780,83	820.652,76	0,00	0,00	0,00	0,00	19.779.433,59	18.619.096,94	19.439.742,74

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 978.664,36 € (Vorjahr: 861.217,26 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen an Gesellschafter

Dieser Posten enthält ein endfälliges Darlehen, das einschließlich einmaliger Zinszahlung über die Laufzeit per 30.06.2025 vollständig getilgt wird.

Forderungen

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

Eigenkapital und Rücklagen

Die Gesellschaft hatte am 31.12.2023 ein Eigenkapital in Höhe von 9.909.093,02 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital

Stand 31.12.2023 / 31.12.2024

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

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Stand 31.12.2023 / 31.12.2024 **559.864,61 €**

Andere Gewinnrücklagen

Stand 31.12.2023	7.634.377,83 €	
Jahresüberschuss 2023 abzgl. Dividendenzahlung	<u>550.332,19 €</u>	8.184.710,02 €
Jahresüberschuss 2024		<u>580.862,46 €</u>

Eigenkapital insgesamt **10.445.166,30 €**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 3.992,00 €. 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: 118.300,00 € (Vorjahr: 210.300,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 25.500,00 € (Vorjahr: 31.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 19.000,00 € (Vorjahr: 21.500,00 €).

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	6.327.914,66 (6.921.067,04)	290.842,93 (593.152,38)	986.489,73 (1.027.382,23)	5.050.582,00 (5.300.532,43)	6.327.914,66 GPR* (6.921.067,04)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.100.416,04 (4.228.326,11)	129.531,08 (127.910,07)	534.749,30 (528.057,21)	3.436.135,66 (3.572.358,83)	4.100.416,04 GPR* (4.228.326,11)
Erhaltene Anzahlungen	1.095.549,19 (1.076.897,46)	1.095.549,19 (1.076.897,46)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.331,47 (14.495,22)	12.331,47 (14.495,22)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.043,09 (171.997,87)	204.043,09 (171.997,87)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	885,80 (55.979,21)	885,80 (55.979,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	-,- (8.303,97)	-,- (8.303,97)			
Gesamtbetrag	11.741.140,25 (12.477.066,88)	1.733.183,56 (2.048.736,18)	1.521.239,03 (1.555.439,44)	8.486.717,66 (8.872.891,26)	10.428.330,70 GPR* (11.149.393,15)

(...) Vorjahr – *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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

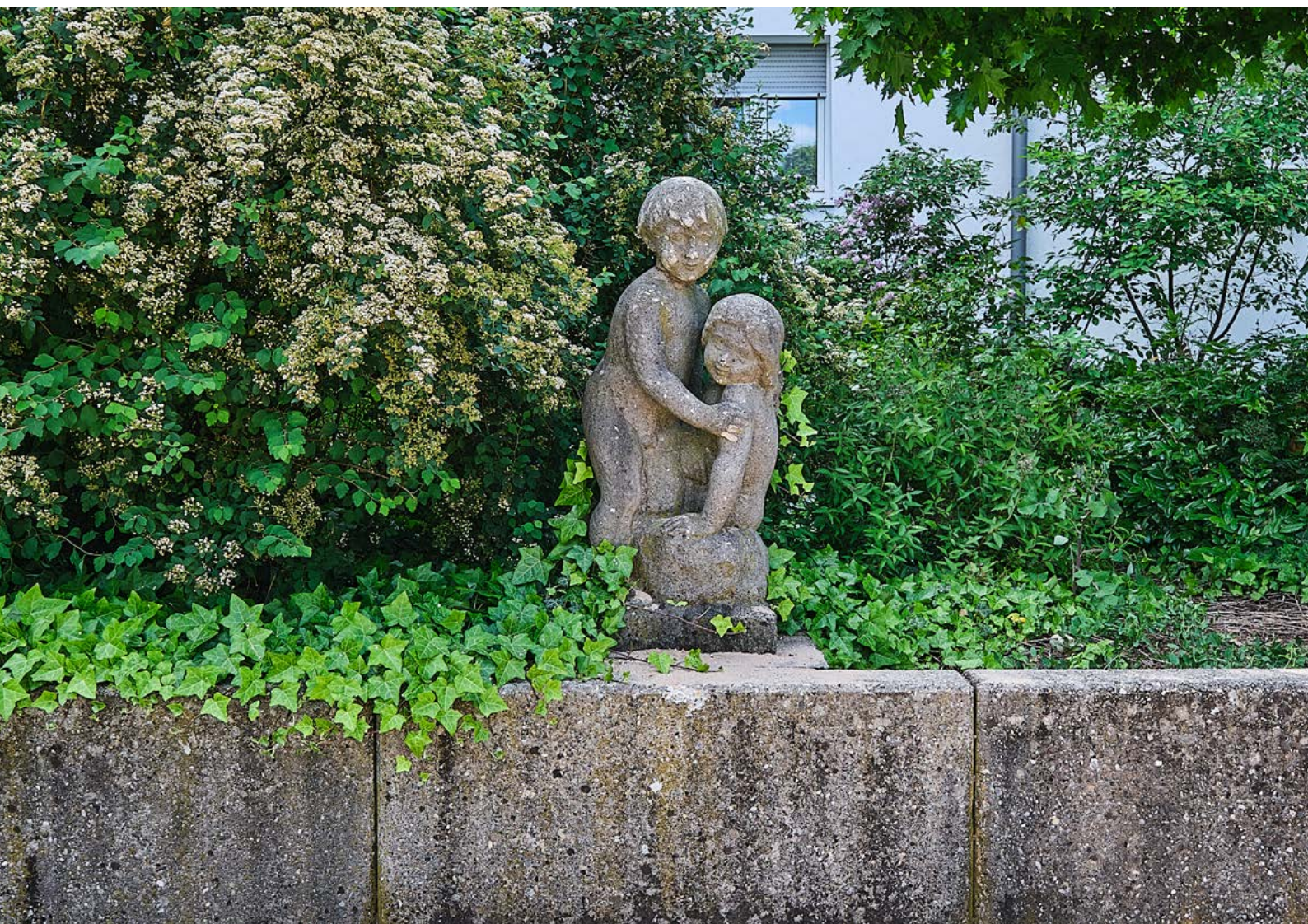
Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 580.862,46 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 536.073,28 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 07. April 2025

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer

Impressum
Arbeitsgemeinschaft Fürther
Baugenossenschaften GmbH
Herrnstraße 64a
90763 Fürth
Fotos:
Tilman 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.