

GESCHÄFTS BERICHT 2024



WOHNEN: FAIR. SICHER. BEZAHLBAR.

www.volkswohl-fuerth.de



INHALTS- VERZEICHNIS

I GEDENKEN	2
<hr/>	
I BERICHT DES VORSTANDES	4
Rahmenbedingungen und Markt	4
Geschäftsentwicklung	10
Wirtschaftliche Lage	20
Jahresrückblick 2024 und Vorausschau	22
<hr/>	
I BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
<hr/>	
I ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES VDW BAYERN	28
<hr/>	
I JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024	30
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	34
<hr/>	
I ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN ZUM 31.12.2024	42
<hr/>	

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2024 VERSTORBENEN MITGLIEDER

*Wir werden den Verstorbenen stets ein
ehrendes und dankendes Andenken bewahren.*

MICHAEL **ADAM**

BERND **BRATENSTEIN**

GABRIELE **DORNER**

MANFRED **DORNER**

ALBERT **FINSTERER**

MANFRED **FÖRSTER**

ALFRED **GRAF**

DIETER **HAAS**

MARIANNE **HOFFMANN**

WALDEMAR **HOFMANN**

ANNELIESE **KINTSCH**

HARRY **KAPP**

ILSE **KRAFT**

GISELA **MANTHEY**

CHARLOTTE **RENTZ**

ERIKA **SCHOLZ**

KATHARINA **SCHÜLLER**

HORST **SCHRAMM**

MARIANNE **SEVCIK**

MARIA **SMOLKA**

ALEXANDER **STEBLAU**

SELMA **WEIGEL**

KURT **ZANDT**

HELGA **ZITZLSPERGER**



RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

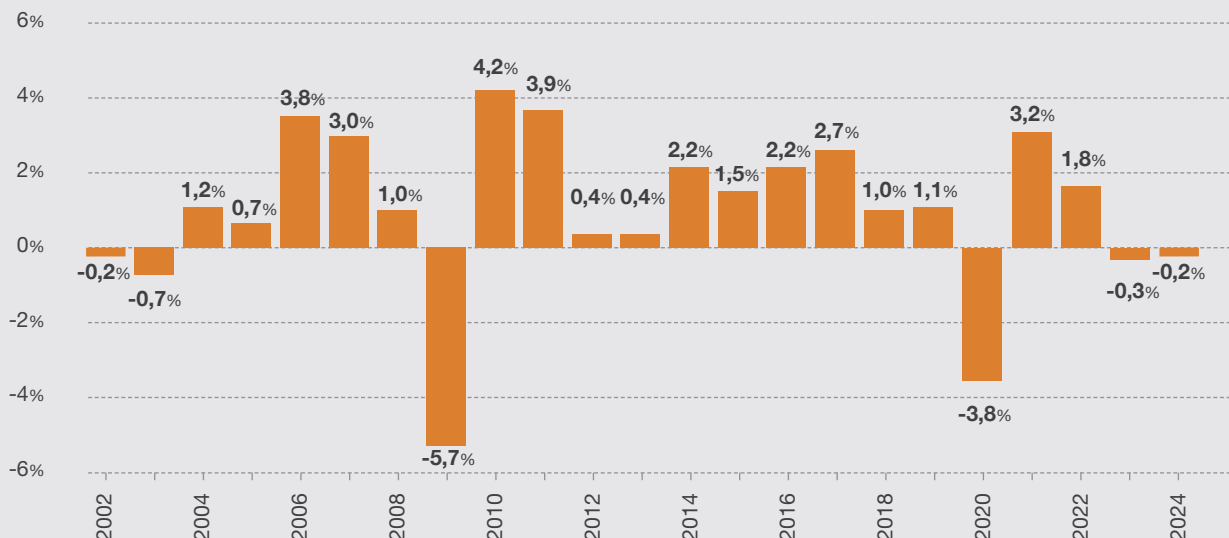
Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands im Jahr 2024 war erneut von einer leichten Rezession geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank preisbereinigt um 0,2% gegenüber dem Vorjahr (2023: -0,3%), womit Deutschland zwei aufeinanderfolgende Jahre wirtschaftlicher Schrumpfung verzeichnete – ein Umstand, der zuletzt in den Jahren 2002/2003 auftrat (Quelle: Statistisches Bundesamt, Januar 2025).

Ursachen für die schwache Konjunktur:

- **Hohe Energiepreise:** Trotz nachlassender Inflation blieben insbesondere die Energiepreise auf einem hohen Niveau. Die Unsicherheit über die Versorgungssicherheit infolge globaler Spannungen ließ die Energiepreise in Europa weiterhin schwanken, was energieintensive Branchen belastete.
- **Zinsbelastung:** Die Europäische Zentralbank hielt den Leitzins im ersten Halbjahr 2024 auf einem hohen Niveau (4,0%), um die Inflation weiter zu bekämpfen. Erst im dritten Quartal erfolgte eine erste Lockerung. Die Finanzierungskosten für Unternehmen und private Haushalte blieben jedoch hoch.
- **Zurückhaltende Investitionen:** Aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen, gestiegener Kosten und fehlender Planungssicherheit reduzierten viele Unternehmen ihre Investitionen in Anlagen, Gebäude und Innovationen.
- **Geopolitische Risiken:** Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die fragile Sicherheitslage im Nahen Osten sowie Spannungen im Handelsverhältnis zwischen China und westlichen Staaten wirkten sich negativ auf den Weltmarkt aus. Lieferketten blieben instabil, insbesondere bei Halbleitern, Baustoffen und Industriekomponenten.
- **Schwäche der globalen Nachfrage:** Besonders Chinas schwache Konjunktur und die schleppende Erholung der US-Wirtschaft

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2002 – 2024 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

wirkten sich negativ auf den deutschen Export aus. Die Exporte sanken 2024 um 1,6% real im Vergleich zum Vorjahr.

- **Demografische Herausforderungen:** Der Fachkräftemangel verstärkte sich weiter. Unternehmen berichteten zunehmend über unbesetzte Stellen, insbesondere in der Bauwirtschaft, der Pflege und dem Handwerk.

Trotz dieser Rahmenbedingungen wiesen einige Sektoren eine robuste Entwicklung auf, z.B. der Gesundheitssektor und Dienstleistungen im Bereich Digitalisierung und Energieeffizienz.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Teuerungsrate hat sich im Jahr 2024 spürbar abgeschwächt. Nach zwei Jahren hoher Inflation infolge von Energiekrise, Lieferkettenstörungen und Nachwirkungen der Corona-Pandemie, lag die durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2024 bei 2,2%. Damit näherte sich die Preisentwicklung wieder dem Zielwert der Europäischen Zentralbank von etwa 2% an.

Trotz spürbarer Entspannung gegenüber den Jahren 2022 und 2023 blieb das Preisniveau im Alltag vieler Haushalte hoch. Die Preissteigerungen wirkten sich weiterhin besonders auf

die Bereiche Wohnen, Energie und Dienstleistungen aus – eben jene Ausgabenbereiche, die als Abhängigkeiten zu sehen sind.

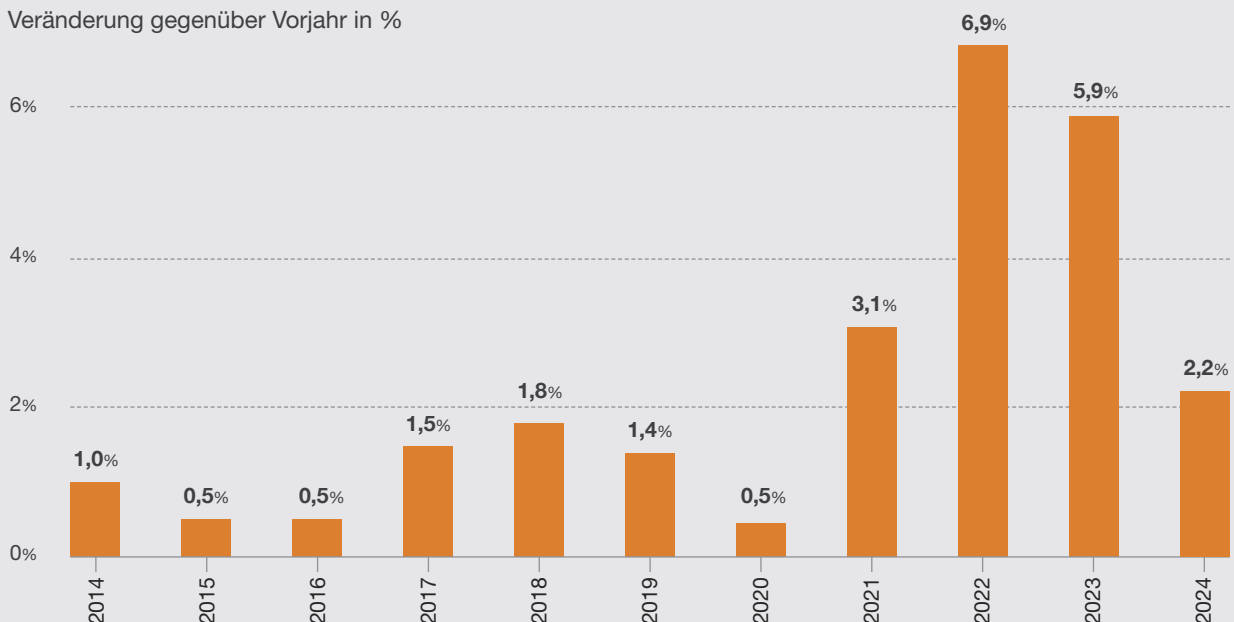
Arbeitsmarkt

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich auch im Jahr 2024 insgesamt robust – trotz der rezessiven Tendenzen in der Gesamtwirtschaft. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit rund 46,1 Millionen Menschen erneut einen Höchststand (Quelle: Statistisches Bundesamt). Allerdings stieg gleichzeitig die Zahl der registrierten Arbeitslosen gegenüber dem Vorjahr leicht an: im Jahresdurchschnitt 2024 waren rund 2,79 Millionen Menschen arbeitslos, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,0% (2023: 5,7%).

Die größte Herausforderung des deutschen Arbeitsmarktes, von der besonders das Bau- und Ausbaugewerbe, das Pflege-/Gesundheits-/Sozial- und Erziehungswesen sowie das Handwerk betroffen sind, ist weiterhin der strukturelle Fachkräftemangel. Laut dem Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) konnten 2024 über 1,8 Millionen Stellen nicht zeitgerecht besetzt werden.

VERBRAUCHERPREISINDEX

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresende 2024 lebten rund 83,6 Millionen Menschen in Deutschland, ein Zuwachs von etwa 100.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Anstieg resultierte ausschließlich aus einer Nettozuwanderung von rd. 380.000 Personen, wobei die Hauptherkunftsländer im Wesentlichen die Ukraine, Syrien, Afghanistan und die Türkei sowie die Westbalkanstaaten, insbesondere im Rahmen arbeitsmarktorientierter Migration, waren.

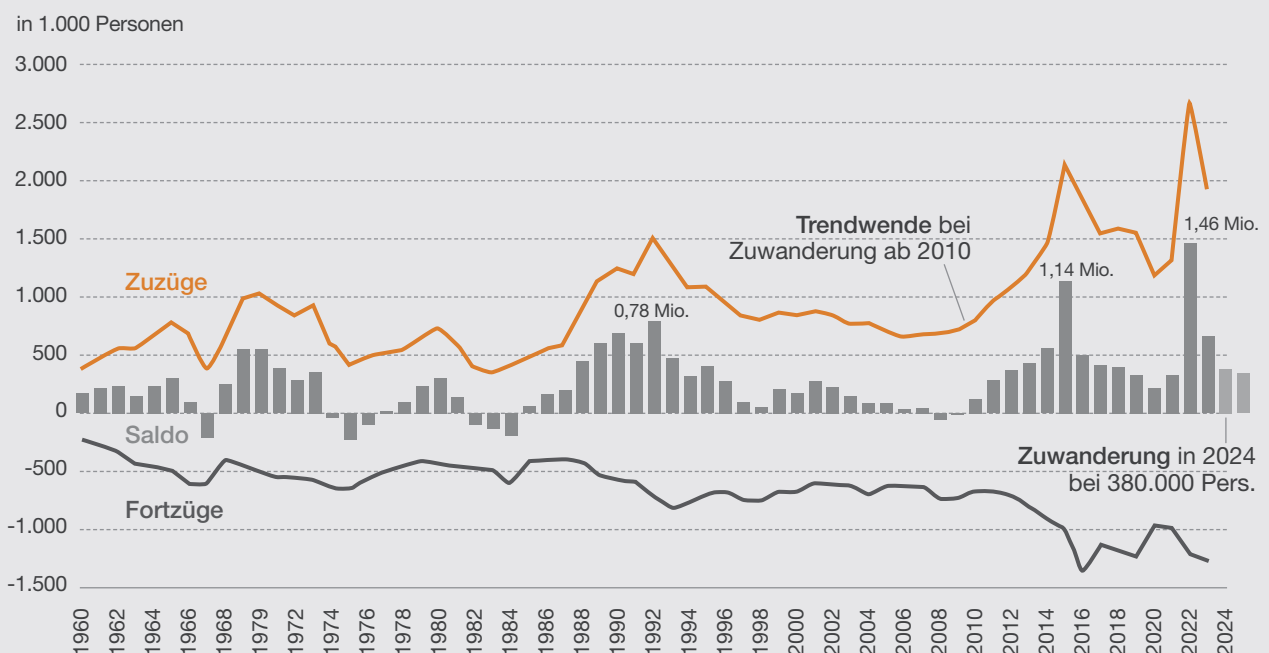
Negativ entwickelte sich weiterhin die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Ergebnis aus dem Saldo der Geburtenraten zu Sterbefällen. Dieses Ergebnis war erneut unausgeglichen zu Lasten der Geburten und bestätigte somit den langfristigen demografischen Trend. Der Anteil an über 67-jährigen stieg 2024 weiter an und lag bei rd. 22 % der Gesamtbevölkerung, wohingegen der Anteil an unter 20-jährigen weiter gesunken ist und nur noch bei rd. 18 % lag.

Entwicklung der Baupreise für Neubau und Sanierung

Im Jahr 2024 setzte sich der langjährige Aufwärtstrend bei den Baupreisen weiter fort. Zwar fiel die Steigerung im Vergleich zu den vorherigen Jahren etwas moderater aus, blieb jedoch weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Jahresdurchschnitt um rund 4,3 % gegenüber dem Vorjahr. Getrieben wurde diese Entwicklung insbesondere durch anhaltend hohe Materialkosten, gestiegene Löhne im Bauhauptgewerbe sowie zunehmende Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, etwa durch das Gebäudeenergiegesetz.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 - 2024/25



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 GdW-Trendschatzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

Besonders spürbar war auch der Anstieg der Sanierungs- und Modernisierungskosten im Bestand, was für viele Wohnungsbaugenossenschaften von zentraler Bedeutung ist. Energetische Sanierungen – etwa die Dämmung von Fassaden und Dächern, der Austausch von Heizsystemen oder der Einbau neuer Fenster – verteuerten sich im Vergleich zu 2023 um bis zu zehn Prozent. Dies lag vor allem an gestiegenen Preisen für Baustoffe wie Dämmmaterialien, Glas und Kupfer, aber auch an der weiterhin angespannten Lage im Fachhandwerk.

Entwicklung des Finanzierungsumfeldes und der Förderbedingungen

Das Finanzierungsumfeld für Bau- und Sanierungsvorhaben war im Jahr 2024 weiterhin angespannt. Nach den kräftigen Zinserhöhungen der Jahre 2022 und 2023 blieb das Zinsniveau auch 2024 hoch, wenn auch weitgehend stabilisiert. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt ihren Leitzins bis in das vierte Quartal auf dem Niveau von 4,5%. Erst im späten Jahresverlauf zeichnete sich eine vorsichtige Lockerung der Geldpolitik ab, da sich die Inflationsraten im Euroraum allmählich abschwächten.

Auch im Bereich der öffentlichen Förderung war das Jahr 2024 durch Umbrüche geprägt. Die staatlichen Förderprogramme – insbesondere die der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – unterlagen mehrfachen Anpassungen. Im Zentrum stand die Neuaufstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), bei der stärkere Anreize für klimafreundliches Bauen und Sanieren gesetzt werden sollten. Gleichzeitig kam es jedoch zu Kürzungen in anderen Bereichen, etwa bei Zuschüssen für den sozialen Wohnungsbau oder bei Programmen mit niedriger Schwelle zur Förderfähigkeit. Die Anforderungen an technische Standards – insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – stiegen weiter, was die Zugangshürden für viele Projekte erhöhte.

In der Summe lässt sich festhalten: Die Finanzierung von Bau- und Sanierungsvorhaben wurde im Jahr 2024 für Wohnungsbaugenossenschaften deutlich anspruchsvoller. Zwar war Kapital weiterhin verfügbar, aber zu deutlich erhöhten Kosten und unter strengeren Fördervoraussetzungen. Der politische Wille zur Förderung des bezahlbaren und klimaneutralen Wohnens war erkennbar, jedoch fehlte es vielfach an praktikablen und langfristig planbaren Instrumenten, um die wohnungspolitischen Ziele auf breiter Basis umzusetzen.

Entwicklung der Wohnungsbau-genehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2024 setzte sich der Abwärtstrend im Wohnungsbau in Deutschland dramatisch fort. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen sank laut vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts erneut deutlich. Im gesamten Jahr wurden lediglich rund 213.000 Wohnungen genehmigt – das sind etwa 18% weniger als im Vorjahr (2023: ca. 260.000 Wohnungen) und der niedrigste Stand seit mehr als einem Jahrzehnt.

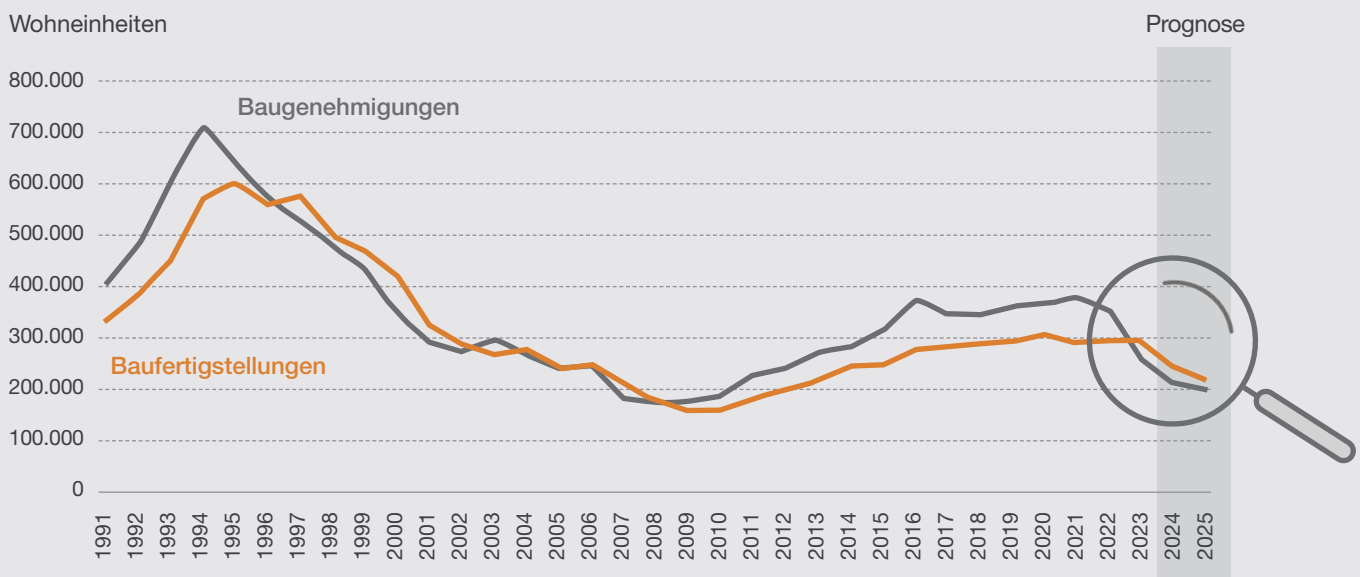
Parallel zu den sinkenden Genehmigungszahlen entwickelte sich auch die Zahl der Baufertigstellungen rückläufig, wenngleich der Rückgang hier zeitlich verzögert eintritt. Im Jahr 2024 wurden nach Schätzungen rund 245.000 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von ca. 17 % gegenüber 2023 (ca. 295.000). Auch für 2025 ergibt sich eine weiter reduzierte Prognose von rd. 218.000 Fertigstellungen.

Die Bundesregierung hat ihr wohnungspolitisches Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen auch im Jahr 2024 mehr als deutlich verfehlt. Dadurch verschärft sich die strukturelle Wohnraummangelproblematik, insbesondere in Ballungszentren, immer drastischer.

Fazit

Das Jahr 2024 war für die deutsche Wirtschaft und insbesondere für den Wohnungsbau von erheblichen Herausforderungen geprägt. Trotz stabiler Beschäftigungszahlen und sinkender Inflation blieb das Wirtschaftswachstum aus. Der Wohnungsbau, insbesondere im sozialen Bereich, verfehlte deutlich die gesetzten Ziele. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sind umfassende politische Maßnahmen erforderlich, die Investitionen fördern, Bürokratie abbauen und die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern.

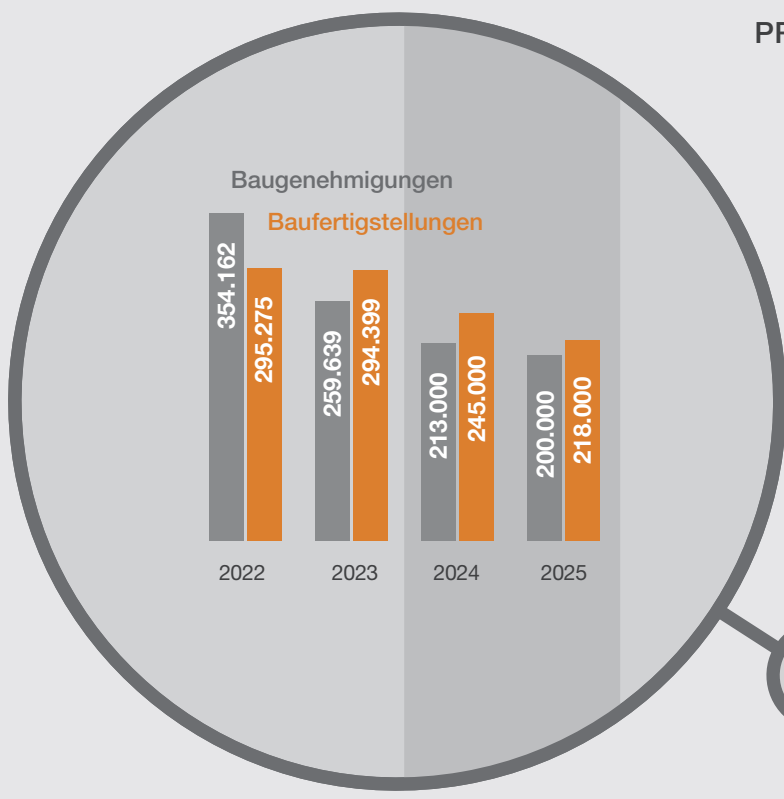
PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2024/2025: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2024, GdW-Schätzung 2024-2025



Bild: WIE 02 nach Modernisierung



**PROGNOSE: 2024/2025 RUND 127.000
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
WENIGER ALS 2022/2023**

I GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Aufgabe und Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Zur Sicherstellung dieser Zielsetzungen bedarf es einer ausgewogenen, erfolgreichen und nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilienbestände. Hierzu zählt unter anderem auch, dass wir den Wohnraum auf einem zeitgemäßen Niveau samt der aktuellen Ausstattungsstandards halten.

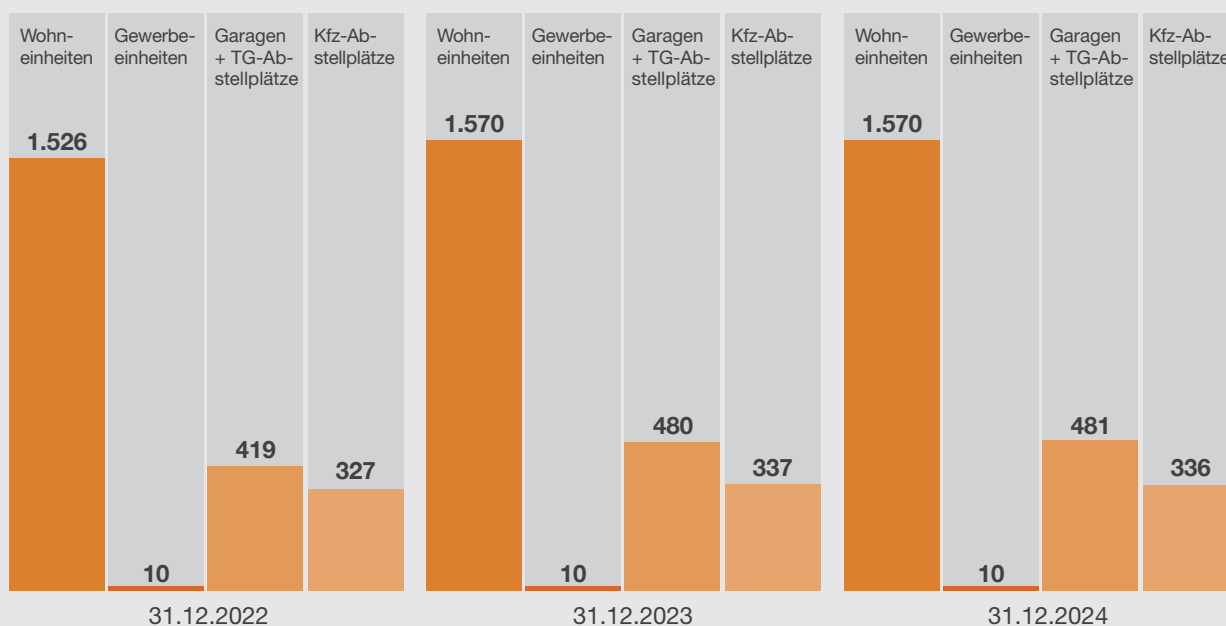
Neben den wohnungsindividuellen Maßnahmen ist die Verjüngung des Immobilienbestandes ein elementarer Grundstein für das dauerhafte Fortbestehen der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG. Basierend auf den Erfordernissen, welche sich aus den

Immobilienbeständen ergeben, sind wir auch hier immer bestrebt, die Nachhaltigkeit und Anpassung an das politische Willensbild – im Sinne der gewünschten CO²-Neutralität sowie der Verbesserung der Energieeffizienzen – in größtmöglichen Maße einfließen zu lassen. Dies geschieht stets unter der Prämisse und Abwägung der relevanten Einflussmerkmale, wie Wirtschaftlichkeit, Mehrbelastung unserer Nutzer und dem Grad der realisierbaren Verbesserung.

Die Ziele – unabhängig ob Modernisierung oder Neubau – sind kurz zusammengefasst identisch: Gesteigerte Energieeffizienz, max. CO²-Einsparung, attraktive Grundrisse, hoher Wohnwert und sozialverträgliche Mieten bei angemessener Rentabilität der Investition.

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG steht für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mieter. Auch in Zukunft!

BESTANDSENTWICKLUNG



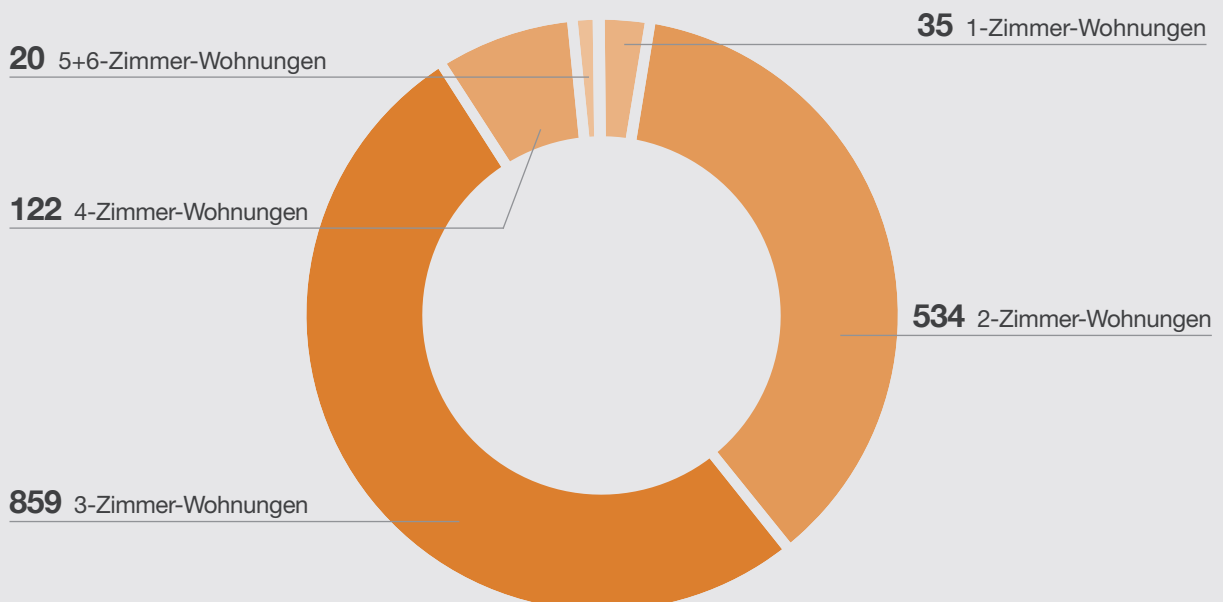
I BESTANDSENTWICKLUNG

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2024 1.570 Wohneinheiten (WE) und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 109.704 m². Eine Adressübersicht der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist auf den hinteren Seiten des Geschäftsberichts enthalten.

Zum 31.12.2024 sind 91 Wohneinheiten unseres Bestandes preisgebunden:

WIE		WE
27	Lilienstraße 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	43
28	Ritter-von-Aldebert-Straße 19, 21	14
57	Paul-Keller-Straße 21, 23	18
58	Paul-Keller-Straße 25, 27	16

WOHNUNGSMIX



Die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen lag im Jahr 2024 bei 6,71 € pro m² monatlich (Vorjahr: 6,41 € pro m² monatlich). Die Sollmieten für Wohnungen haben sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund der durchgeführten einvernehmlichen Mieterhöhungsbestrebungen gesteigert.

Der Prüfungsverband attestierte im Bericht über die gesetzliche Prüfung, dass die Genossenschaftsmiete im preisfreien Wohnraum weiterhin am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 2,23 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (2023: 1,89 € pro m² Wohn- und Nutzfläche). Die Steigerung ergibt sich maßgeblich aus der Tatsache, dass die langfristig preisdämpfend wirkenden Erdgas- und Stromlieferverträge für das Jahr 2024 neu abgeschlossen werden mussten und sich das Preisniveau signifikant auf Grund der Marktlage erhöhte.

FLUKTUATION UND LEERSTAND

Die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2024 mit 6,4 % liegt deutlich unter dem Vorjahr (2023: 7,3 %) und erneut auch unter dem Branchendurchschnitt.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2024 belief sich auf 1,7 % (31.12.2023: 2,2 %).

INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für Instandhaltung und Instandsetzung ca. 18,52 €/m² Wohn- und Nutzfläche investiert (2023: ca. 19,41 €/m²).

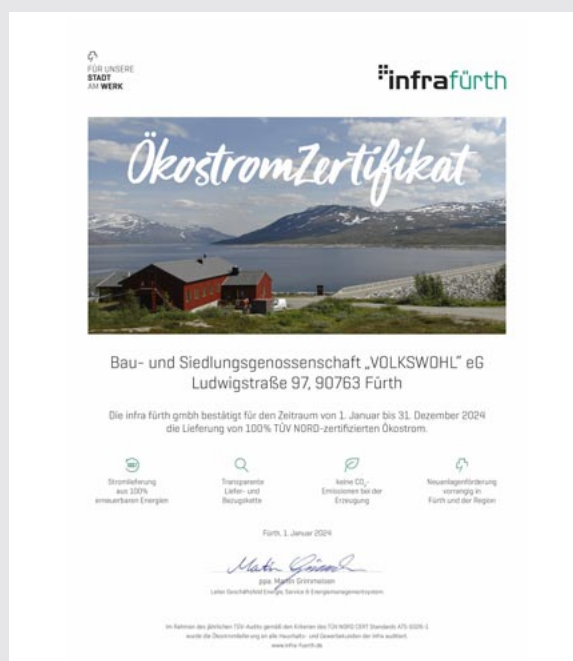
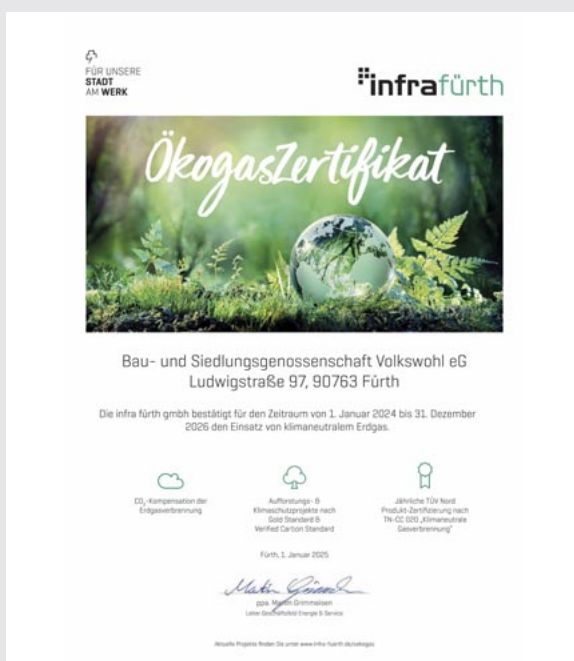
Größere Instandhaltungsprojekte im Jahr 2024:

WIE 29:

Fassadenwäsche

WIE 56:

Installationen von Anlagen zur Wasserbehandlung/-aufbereitung



| MODERNISIERUNG UND NEUBAU

Fertigstellung der WIE 02

Kaiserstraße 48 / Ludwigstraße 88, 90, 92 /
Erhard-Segitz-Straße 21, 23

Bild: WIE 02 Hofanlage - Spielbereich



Bild: WIE 02 Hofanlage



Bild: WIE 02 Wohnbeispiel nach Modernisierung

**Fertigstellung und Abnahme des
kompletten Neubauvorhabens WIE 66**
Schwabacher Straße 157a, 157b, 159 /
Ortsstraße 4, 6 in Zirndorf

Bild: WIE 66 Zirndorf



**Beginn Modernisierung und energetische
Sanierung WIE 25 / WIE 26**
Ritter-von-Aldebert-Straße 23, 25, 43, 45

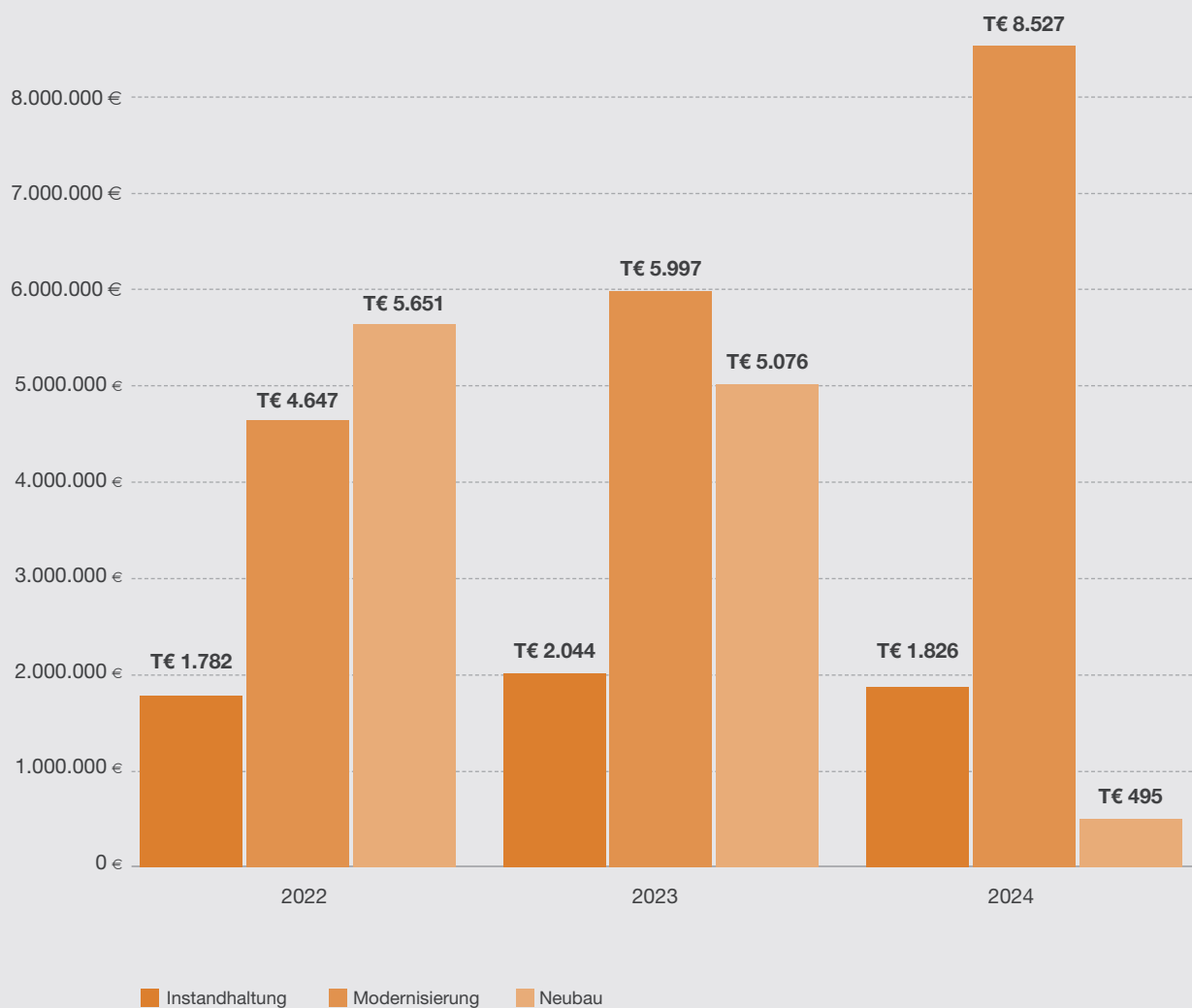


Bilder: WIE 25 / WIE 26 Ritter-von-Aldebert-Straße

Durch die umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2024 neben der Bilanzsumme auch die Erhaltungsinvestitionen je m² nochmals deutlich erhöht. Diese beliefen sich auf 100,76 €/m² (2023: 73,02 €/m²).

INVESTITIONEN

Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2022-2024



| VERWALTUNG UND ORGANE

Im Jahr 2024 setzten sich die Organe der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG wie folgt zusammen:

AUFSICHTSRAT:

Wolfgang Siry – Vorsitzender
 Frank Müller – stellv. Vorsitzender
 Carena Dallabetta
 André Hollitzer
 Hannelore Wiest

VORSTAND:

Peter Lang
 Maximilian Prösl (ab 08.07.2024)
 Johann Zweier



Bild: Ehrung Herr Siry - Aufsichtsratsvorsitzender
 v. l. n. r.: Peter Lang, Wolfgang Siry, Johann Zweier

Einen großen Dank möchten wir an dieser Stelle auch nochmals an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Siry, für seine langjährige Treue und sein außerordentliches Engagement in über 30 Jahren Tätigkeit im Aufsichtsrat aussprechen. Zur Würdigung dessen und seiner langjährigen Verdienste für die Wohnungswirtschaft durften wir ihm, auch stellvertretend für den VdW Bayern, die große Ehrennadel als Anerkennung überreichen.

| PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Verwaltungsangestellte	7	8
Regiemitarbeiter, Hauswarte	1	3
Auszubildende	1	



| MITGLIEDERWESEN

Zum Jahresende 2024 zählte die Genossenschaft 2.060 Mitglieder (Ende 2023: 2.061).

Der herzliche Dank für besonders langjährige Mitgliedschaften wurde im Jahr 2024 im Rahmen der 98. ordentlichen Mitgliederversammlung ausgesprochen. Den an diesem Tag nicht anwesenden Jubilaren wurde dieser Dank selbstverständlich auf anderem Wege zuteil.

60 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Fink Heidi
Hofmann Edda
Hofmann Horst
Lachnit Bernhard

50 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Distler Werner
Emmerling Gerhard
Emmerling Robert
Gottschämmer Helga
Honal Norbert
Jenke Helmut
Mossmeier Thomas
Rief Thomas
Turbanisch Stefan
Werner Hannelore
Werner Jürgen
Ziegler Renate

| BETEILIGUNGEN UND BELEGUNGSRECHTE

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ist an drei Unternehmen beteiligt. Diese liefern regelmäßig einen positiven Jahresabschluss und, je nach Beschluss der Gesellschafterversammlungen, im Rahmen von Ausschüttungen einen positiven Beitrag zu unserem Jahresergebnis.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen ist gegeben.

ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

Das Beteiligungskapital der Volkswohl an der ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH beträgt 291.436,37 € und somit 26 %.

Zum 31.12.2024 besteht ein Belegungsrecht an 137 Wohneinheiten im Bestand der ARGE.

	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche
Bodenbacher Str. 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	20	1.384,49
Buschingstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	22	1.529,82
Erhard-Segitz-Str. 12, 14, 15, 16, 17	12	821,71
Flößaustr. 37, 39, 41	8	412,11
Kaiserstr. 36, 38, 40, 42, 44	11	663,79
Kaiserstr. 164 / Leyherstr. 15	7	549,07
Reichenberger Str. 80	6	365,20
Soldnerstr. 77, 79, 89, 91, 103, 105, 107, 109	40	2.560,34
Schwabacher Str. 163, 167, 169, 171, 173	11	795,02
	137	9.081,55

Die Geschäfte der ARGE werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch den Bauverein Fürth eG ausgeübt.

BZG GmbH

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl ist, wie eine Vielzahl anderer regionaler Wohnungsunternehmen, an der BZG GmbH mit einem Stammkapital von 9.970,19 € beteiligt. Dies entspricht 3,9 % Anteil an der ausschließlich vermögensverwaltenden Gesellschaft.

Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH

Am 19.07.2012 hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH und der Baugenossenschaft Eigenes Heim eG, der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG und der infra new energy GmbH die Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Investition in erneuerbare Energien, insbesondere der Errichtung von Photovoltaikanlagen, vorrangig auf Dächern und Gebäuden der Gesellschafter. Die Volkswohl eG hat sich an dem Stammkapital dieser Gesellschaft mit einem Anteil in Höhe von 20 % (5,0 T€) beteiligt.

Gemeinsam mit der infra fürth gmbh wurde das „partnerstrom“-Modell entwickelt. Somit ist es Wohnungsnutzern einiger unserer Objekte möglich, den auf dem Dach erzeugten Strom zu vergünstigten Konditionen zu beziehen.

Ende 2024 verfügt die Gesellschaft über Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt ca. 1.552 kWp, davon ca. 291 kWp auf Objekten der Volkswohl eG. Weitere Projekte sind in Planung.

| SOZIALES ENGAGEMENT

Projekt „Nachhaltiges Wohnen“

Gemeinsam mit den in Fürth agierenden, sozial orientierten Wohnungsunternehmen wurde auch im Geschäftsjahr 2024 das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ mit Erfolg fortgesetzt (www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de). Bei Zahlungsschwierigkeiten, Bewohnerstreitigkeiten oder auch dem drohenden Verlust von Wohnraum steht den Betroffenen auf Wunsch eine unabhängige Fachkraft mit sozialpädagogischer Ausbildung zur Seite, um Lösungswege zu finden.



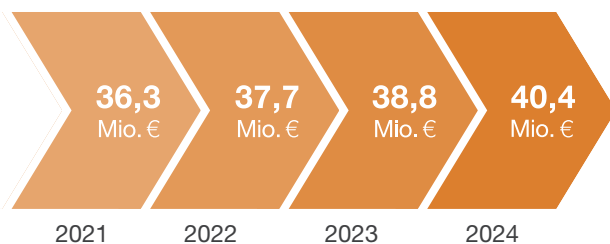
Bild: Beispiel PV-Anlagen - Häuser Kaiserstraße

I WIRTSCHAFTLICHE LAGE

I VERMÖGENSLAGE

Zum 31.12.2024 betrug die Eigenkapitalquote 34,0 % (Vorjahr 32,9 %), was einen angemessenen und branchenüblichen Wert darstellt.

Entwicklung Eigenkapital:



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 862 auf T€ 118.695 erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Investitionen im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf die Baukosten zurückzuführen, die planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Die Vermögensstruktur und die Kapitalstruktur stellten sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich insbesondere die Flüssigen Mittel auf Grund der starken Investitionstätigkeiten im Berichtsjahr.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Vermögenslage ist geordnet und solide. Dies wurde auch vom Prüfungsverband VdW Bayern bestätigt.

I FINANZLAGE

Die Mittelabflüsse (Bewirtschaftungskosten, Finanzierungskosten, Investitionen, etc.) wurden im Berichtsjahr nicht vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gedeckt. Der Finanzmittelbestand verminderte sich im Laufe des Berichtsjahres zum 31.12.2024 auf T€ 558,5 (Stand 01.01.2024: T€ 1.637,9).

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr ohne Einschränkungen gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	104.354,7	93,9	113.364,2	96,2	114.615,0	96,6
Kurzfristiges Vermögen	6.815,0	6,1	4.469,2	3,8	4.080,9	3,4
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	111.169,7	100,0	117.833,4	100,0	118.695,9	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	37.652,8	33,9	38.789,7	32,9	40.389,1	34,0
Langfristiges Fremdkapital	66.173,5	59,5	72.894,6	61,9	72.790,3	61,3
Kurzfristiges Fremdkapital	7.343,4	6,6	6.149,1	5,2	5.516,5	4,7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	111.169,7	100,0	117.833,4	100,0	118.695,9	100,0

I ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2024 der Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.723,6
Ergebnis Bau- und Modernisierungstätigkeit	-273,3
Ergebnis Kapitaldisposition	74,3
Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern	-48,8
Jahresergebnis	1.475,8

Die Ertragslage ist wesentlich von dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, das durch die jeweilige Höhe der Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt.

Im Berichtsjahr wurden anteilige innerbetriebliche Kosten der Bau- und Modernisierungstätigkeit zugeordnet. Diesen stehen keine Erträge gegenüber.

Das Ergebnis Kapitaldisposition wird vor allem durch Beteiligungserträge bestimmt, denen im Berichtsjahr Bereitstellungszinsen gegenüberstehen.

Das Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern resultiert insbesondere aus Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen, aus Aufwendungen für Betriebsrentner und Altersteilzeitregelungen sowie aus periodenfremden Erträgen und Aufwendungen.

Die Ertragslage war auch im Geschäftsjahr 2024 zufriedenstellend.

JAHRESABSCHLUSS - BESCHLUSSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns von 15.759,73 € in die anderen Ergebnisrücklagen zu genehmigen.

JAHRESRÜCKBLICK 2024 UND VORAUSSCHAU

Zunächst einmal ist es uns ein Anliegen, einen großen Dank an

- alle Mitglieder für das entgegengebrachte Vertrauen und die Treue,
- alle Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und die erbrachten Leistungen
- die Mitglieder des Aufsichtsrats für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit
- alle Geschäftspartner, Institutionen und vor allem auch an die wohnungswirtschaftlichen Partner in Fürth für das exzellente Miteinander

im vergangenen Jahr 2024 zu sagen. Wir werden weiterhin unser bestmögliches dazu beitragen, dass dies auch in 2025 und den folgenden Jahren so bleiben kann und wird.

Jahresrückblick 2024

Der Start in das Jahr war gleichbedeutend mit der größtmöglichen Veränderung im Rahmen des Wechsels in der operativen Geschäftsführung. Hier übernahm – nach dem geplanten Ausscheiden von Herrn Gutsch zum 31.12.2023, dem an dieser Stelle noch einmal für sein außerordentliches Engagement im Sinne der Genossenschaft gedankt werden soll – Herr Maximilian Prösl als nicht organschaftlicher Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG.

Es war der Start in ein, auf Grund externer gesamtwirtschaftlicher Einflüsse, weiterer anstehender Personalwechsel sowie laufenden und neu geplanten Großinvestitionen und damit einhergehenden komplexen Sanierungsvorhaben, anspruchsvolles und ereignisreiches Jahr 2024. Gerne gehen wir auf dieses in der Rückschau noch einmal detailliert und themenbezogen ein.

Die ersten Wochen des Jahres standen hierbei leider, wie inzwischen fast üblich, im Zeichen der Preissteigerungen. Den größten Einfluss hatte hierbei sicherlich der bereits vorher mehrjährig geschlossene Rahmenvertrag für Gaslieferungen, welcher zum 31.12.2023 ausgelaufen war und zum 01.01.2024 mit signifikant erhöhten Preisgestaltungen neu in Kraft trat. Darüber hinaus endete diesbezüglich noch die temporäre Absenkung der Mehrwertsteuer auf 7 %, was zu einer zusätzlichen Erhöhung allein in diesem Bereich führte. Weitere Preissteigerungen, in auch für die Wohnungsnutzenden relevanten Segmenten, lagen in einer Bandbreite von 12,5 % - 17 % und waren auch im Rahmen einer breiten Marktbeschau nicht reduzierbar.

Im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres wurde uns – als Erstgesellschafter gemeinsam mit den Fürther Genossenschaften Bauverein Fürth eG, dem auch die Geschäftsbesorgung obliegt, Wohnungsbaugenossenschaft Fürth – Oberasbach eG sowie der Baugenossenschaft Eigenes Heim eG – die Ehre zuteil, ein in Bezug auf Alter und Kontinuität deutschlandweit einmaliges gemeinsames Gesellschaftsprojekt angemessen zu feiern. Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) feierte ihr 75-jähriges Bestehen. Auf diesen Zusammenschluss sind wir nicht nur außerordentlich stolz, sondern auch dankbar dafür, dass es ihn gibt. Denn hier vereint sich der Kern des hervorragenden Miteinanders unter den Fürther Genossenschaften auch in einem gemeinsamen Interesse und wirtschaftlichen Bestrebungen. Ein ausgesprochenes Dankeschön an dieser Stelle geht an Herrn Höppner und seine Unterstützenden, der in seiner Funktion als Geschäftsführer nicht nur einen tollen Festakt samt Jubiläumsbuch, sondern auch eine sehr gute Entwicklung der ARGE im wirtschaftlichen und geschäftspolitischen Sinne zu verantworten hat.

Das 3. Quartal stand dann wieder im Zeichen erhöhter Kosten, diesmal leider dahingehend, dass wir auf Grund der immer weiter steigenden Instandhaltungserfordernisse und deren Kosten nicht umher gekommen sind, auch unsererseits für eine Steigerung in Bezug auf die Einnahmensituation zu sorgen. Diese erfolgte im Rahmen eines flächendeckenden Mieterhöhungsbestrebens im Einvernehmen mit den Mieterinnen und Mietern. Die ambitionierte Erhöhung hatten wir bereits in den informellen Unterlagen ausgehend erläutert. Für das Verständnis für die Notwendigkeit und die Akzeptanz, welche uns von weit mehr als 90 % der Betroffenen durch die Zustimmung zur Mieterhöhung erteilte, möchten wir uns herzlich bei Ihnen allen bedanken.

Im Kontext der Mietpreisgestaltungen durften wir auch in das Restjahr starten und waren Teil der Arbeitsgruppe zum Start des Neugestaltungsprozesses für den Mietenspiegel der Stadt Fürth, welcher im Laufe des Jahres 2025 in Kraft treten soll.

Die 98. Mitgliederversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, fand am 23.10.2024 unter reger Teilnahme der Mitglieder statt. Hierbei standen neben den gewohnten Tagesordnungspunkten auch wieder die langjährigen Mitglieder im Vordergrund.

Seinen Abschluss fand das Jahr traditionell in der letzten gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes, samt der anschließenden Jahresabschlussfeier gemeinsam mit allen Mitarbeitenden der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG.

Gremien- und Verbandsarbeit 2024

Turnusmäßig wurden gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes im Jahr 2024 abgehalten. Themen hierbei waren neben der operativen Geschäfts- und Investitionsplanung auch der Jahresabschluss, Prüfungsbesprechung mit dem Prüfverband sowie die Abstimmungen und Zustimmungsbegehren bei diversen geschäftspolitischen Themen, wie beispielsweise das Mieterhöhungsbestreben in Form und Ausgestaltung.

Regelmäßig wurde der Aufsichtsrat in der quartalsweisen Betrachtung über die Risiko-beurteilungen im Sinne des Geschäftsbetriebes in Form des ausführlichen Risikoberichtes der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ergänzend informiert.

Die Prüfungs- und Kontrollfunktion wurde dem Aufsichtsratsgremium in Form der 9 abgehaltenen und themenbezogen durchgeführten Revisionsprüfungen ermöglicht.

Die zweiwöchige Verbandprüfung im Rahmen der Jahresabschlusserstellung 2023 durch den VdW Bayern wurde wie gewohnt in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt und die entsprechenden Ergebnisse hierzu bereits im Geschäftsbericht 2023 veröffentlicht.

Im Rahmen der Verbandsarbeit, des überregionalen Erfahrungsaustausches sowie der qualifizierenden Weiterentwicklung nahmen Vertreter der Genossenschaft jeweils an den Fachtagen der Wohnungswirtschaft, an der ordentlichen Versammlung der Vereinigung mittelfränkischer Wohnungsunternehmen, am Verbandstag des VdW Bayern, dem Branchentreff der Wohnungswirtschaft, dem Forum der Wohnungsgenossenschaften sowie der Klausurtagung der mittelfränkischen Wohnungsunternehmen teil.

Sanierungs- und Neubauvorhaben 2024

In der Wirtschaftseinheit 02 wurden die Arbeiten weiter vorangetrieben, welche bis auf kleinere Restarbeiten, die sich noch auf das Jahr 2025 erstrecken, in hoher Qualität und vor allem auch unter Einhaltung der prognostizierten Kostenannahmen abgeschlossen werden konnten. Die offensichtlichen qualitativen Steigerungen dieser Maßnahme, bspw. durch den extensiv begrünten und schön gestalteten Innenhof sowie die einladenden Balkonanlagen, entschädigen für die intensive Bauzeit. An dieser Stelle sei auch den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Anlage nochmals ein Dank für die Geduld ausgesprochen.

Im März war es so weit, dass wir in einer ausführlichen Mieterversammlung die anstehende Folgesanierungsmaßnahme und energetische Anpassung im Rahmen des KfW-Effizienzhausstandards 55 in der Wirtschaftseinheit 25 und 26 betreffend die Ritter-von-Aldebert-Straße 23/25 und 43/45 unter großem Zulauf und Interesse der betroffenen Mieterinnen und Mieter abhalten konnten. Hierfür wurden bereits Mitte des Jahres die finalen Planungsschritte und auch Vergaben an die entsprechenden Handwerksbetriebe begonnen. Im weiteren Verlauf des Jahres wurden bereits die ersten Maßnahmen, wie bspw. der Austausch der Fenster, im Sinne der umfassenden energetischen Aufwertung hin zum KfW 55 – Standard mit zukünftiger Versorgung über Wärmepumpen und mit PV-Anlagen-Ausstattung in der Ritter-von-Aldebert-Straße 23/25 sowie 43/45, umgesetzt werden. Im Zuge dieser Großmaßnahme wurden auch die notwendigen Kanalsanierungsarbeiten im gesamten Gebiet der Ritter-von-Aldebert-Straße bereits erfolgreich umgesetzt und ausgeführt.

Ebenso war es gegen Ende des ersten Halbjahres so weit, dass die Wirtschaftseinheit 66, unser Neubau in Zirndorf-Leichendorf, inklusive der Außenlagen vollständig fertiggestellt abgenommen werden konnte.

Im Rahmen der den Gesamtbestand betreffenden Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Kabel- und Medienversorgung konnten in 2024 extreme Fortschritte erzielt werden, sodass nahezu alle Wohneinheiten der Genossenschaft inzwischen entsprechend auf- und ausgerüstet wurden. Hierbei sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass seit dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs für Vermieter zum 30.06.2024, die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl Kostenträger für die Kabelanschlüsse in den Wohnungen ist.

Personalentwicklungen

Im Bereich Personal ergaben sich im Jahr 2024 Veränderungen, die auf individuelle Veränderungsprozesse wie auch die strategische Personalplanung zurück zu führen waren.

Mit dem Zugewinn von Herrn Oliver Sick im Bereich der technischen Betreuung konnte die vakant gewordene Stelle zum 01.03.2024 fachmännisch nachbesetzt werden.

Eine weitere Veränderung ergab sich im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens, welches seit dem 01.07.2024 durch Frau Öttinger, als ausgebildete Bilanzbuchhalterin, ergänzt wurde. Diese Einstellung war ein Vorgriff auf das rentenbedingte Ausscheiden von Herrn Manfred Wittek, der im November 2024 aus der Genossenschaft ausgeschieden ist.

Wir möchten uns an dieser Stelle auch bei Herrn Wittek für die jahrelange Treue, seinen Einsatz und seine Loyalität bedanken und wünschen nur das Beste für die wohlverdiente Rentenzeit.

Insgesamt sind somit alle planbaren Änderungserfordernisse der Genossenschaft, auch mit Blick auf das nahende Ende der aktiven Arbeitsphase unserer langjährigsten und treuesten Mitarbeiterin, Frau Edeltraud Herberth, abgeschlossen. Frau Herberth wird mit Ende des ersten Quartals 2025, nach weit über 40-jähriger Tätigkeit in der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG und den vorausgegangenen Strukturen, in die passive Altersteilzeitphase eintreten. Was das Ende einer Institution, die nahezu alle möglichen Betätigungsfelder und Funktionen im Zeitlauf innehatte, nach sich ziehen wird.

Vorausschau

Die sich ändern werdenden politischen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik werden auch das Betätigungsumfeld der Wohnungswirtschaft tangieren. Welche neuen Herausforderungen sich daraus ergeben und welche möglichen Verbesserungen sich in Folge der Neuwahlen im kommenden Jahr 2025 ergeben, dass wird die Zeit zeigen. Wobei ein „weiter so“ keinesfalls wünschenswert ist. Planbarkeit, ein aktives Förderwesen und Vereinfachung in der Administration und im Anforderungsprofil an unseren Wirtschaftszweig wären die Idealausprägung eines Wandels im wohnungswirtschaftlichen und genossenschaftlichen Sinne.

Mit Augenmaß und der gebotenen Vorsicht wird die Genossenschaft aber auch in 2025, ohne Abhängigkeit und Kenntnis über die finalen zukünftigen Rahmenbedingungen im politischen Deutschland, ihren Weg weitergehen. Stagnation und der damit einhergehende Rückschritt sind weder für Aufsichtsrat noch Vorstand ein Mittel der Wahl. So wird die vollumfängliche Sanierung der Anwesen 23/25 und 43/45 in der Ritter-von-Aldebert-Straße, wie angekündigt und beschlossen, umgesetzt und stellt den Kern der Bestandserneuerung für das Jahr 2025 dar.

Ebenso wurde die bereits begonnene Planung der umfangreichen Modernisierung der Gebäudeeinheit Ludwigstr. 12 / Lessingstr. 20 weiter fortgesetzt. Hier erhoffen wir uns, die notwendigen Parameter (Umfang und Finanzierung) in der 2. Jahreshälfte 2025 abschließend vorliegen zu haben und die betroffenen Mieterinnen und Mieter bis Jahresende über den Umfang und Ablauf informieren zu können.

Darüber hinaus widmet sich die Genossenschaft den Themen der Weiterentwicklung im operativen Bereich, die zum Teil intrinsisch und zum Teil extrinsisch motiviert sind.

Hierbei werden im internen Kontext operative Abläufe neu strukturiert, neu zu definierende Verantwortungsprofile erstellt und auch das Thema Bestandsbetreuung intensiviert.

Zudem evaluiert die Genossenschaft im kommenden Jahr auch ihre Dienstleisterstrukturen und wird relevante Dienstleistungsbereiche, wie beispielsweise die Unterhaltsreinigung, als eines der gravierendsten externen Dienstleistungsfelder, neu vergeben. Hierbei liegt der Fokus bei den Neuvergaben auf der bestmöglichen Kosteneffizienz, vor allem in Themenbereichen, die einen nutzerrelevanten Einfluss mit sich bringen.

Zu guter Letzt steht auf der Agenda für das Jahr 2025 auch das Thema der Erstellung eines Klimapfades für die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, welcher aus eigenem umweltpolitischen Antrieb und dem dazugehörigen Verantwortungsbewusstsein zur Vermeidung negativer Einflussnahmen und einer dazugehörigen Unternehmenssteuerung gestaltet werden soll.

Fürth, im Juli 2025

Der Vorstand

Peter Lang, Maximilian Präsl, Johann Zweier



Bild: WIE 02 Beispiel Balkon



I BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die, dem Aufsichtsrat satzungs- und gesetzesmäßig übertragenen Rechte und Pflichten, vollumfänglich wahrgenommen. Dieser hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung umfassend begleitet, worüber nachfolgend Bericht erstattet wird.

In den vier gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes im Berichtsjahr 2024 konnte sich das Gremium einen umfassenden Überblick über den Geschäftsverlauf, die zukünftigen Planungen und die Entwicklungen der Genossenschaft verschaffen.

Erneut war der Aufsichtsrat in wesentliche Entscheidungen und – für die Genossenschaft wichtige – Fragestellungen vollumfänglich involviert. Neben den Berichten des Vorstandes zum aktuellen Geschäftsverlauf sowie den Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurden beispielsweise der Jahresabschluss zum 31.12.2023 samt Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenso behandelt wie zukünftige Entwicklungen und Planungen der Genossenschaft.

In der zweiten gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr 2024 wurde Herr Maximilian Prösl zum geschäftsführenden Vorstand der Genossenschaft berufen. Gleichzeitig wurde ihm das Vertrauen in eine langfristige und zukunftsorientierte gemeinsame Zusammenarbeit im Sinne der Genossenschaft und seiner Mitglieder ausgesprochen.

Der Aufsichtsrat wurde auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig, insbesondere durch quartalsweise erstellte Risikoberichte des Vorstandes, über den Geschäftsverlauf informiert. Fachbezogen und unter Berücksichtigung der individuellen Qualifikationsprofile der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder erfolgte regelmäßig auch die Einbeziehung in operative Themen und Fragestellungen des täglichen Tuns der Genossenschaft.

Die 98. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 23. Oktober 2024 im Pfarrzentrum St. Heinrich in Fürth statt. Ordnungsgemäß und satzungskonform wurde die Beschlussfassung über den Jahresabschluss und Verwendung des Bilanzgewinns 2023 vorgenommen.



Im Berichtsjahr 2024 wurden durch alle Mitglieder des Aufsichtsrates insgesamt 9 Revisionsprüfungen zu unterschiedlichen Themenkomplexen der Genossenschaft durchgeführt. Die schriftlichen Berichte hierüber wurden auch mit dem Vorstand behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 28.05.2025 geprüft, erörtert und zur Kenntnis genommen. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes wurde einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 15.759,73 EURO in die anderen Ergebnisrücklagen zu genehmigen.
- Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Für den Einsatz und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand und der Geschäftsführung herzlich.

Ebenso bedankt sich das gesamte Gremium des Aufsichtsrates für das entgegengebrachte Vertrauen der Mitglieder der Genossenschaft für die im Jahr 2025 endende Wahlperiode recht herzlich. Gerne stellen wir uns, insofern dies wiederum dem Wunsch der Mitglieder entspricht, dieser Verantwortung auch weiterhin in bekannter Weise.

Fürth, im Juli 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Siry

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGS- ERGEBNIS DES VDW BAYERN

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für die sonstigen Informationen verantwortlich. Diese umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen wesentlich beteiligt:

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH mit T€ 291,4 am Stammkapital i.H.v. T€ 1.119,7 (26 %) und

- Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit T€ 5,0 am Stammkapital i.H.v. T€ 25,0 (20 %).

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

In das eingesetzte ERP-System Wodis Sigma erfolgten nach Auskunft des Herstellers keine Investitionen mehr. Kurz- bis mittelfristig ist weiterhin mit dem Auslaufen des Software as a Service-Vertrages und der damit einhergehenden Abschaltung des eingesetzten Systems zu rechnen. Auf das daraus für die Genossenschaft entstehende Risiko einer ungeordneten Migration weisen wir hin und empfehlen, sich frühzeitig mit dem Wechsel des ERP-Systems zu befassen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-,

Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorwegeinstellung über 50 % des Jahresüberschusses 2024 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung steht.

Des Weiteren sind die Offenlegungsvorschriften des § 339 HGB zu beachten.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage ist wesentlich von dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, das durch die jeweilige Höhe der Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufrieden stellend.

Aus der Geschäftstätigkeit der Beteiligungsunternehmen und nach der wirtschaftlichen Lage der Beteiligungsunternehmen, wie sie sich im Jahresabschluss zum 31.12.2024 darstellt, ergeben sich für die Genossenschaft aus heutiger Sicht keine Risiken mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 24. Juli 2025

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Weberndörfer)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer



Bild: WIE 60 Scherbsgraben

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

BILANZ

Aktiva	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		113.149.888,12	109.220.570,12
Grundstücke ohne Bauten		239.708,15	239.708,15
Technische Anlagen und Maschinen		17.575,00	19.765,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		138.319,55	153.791,59
Anlagen im Bau		576.081,08	3.155.332,27
Bauvorbereitungskosten		35.301,61	106.510,92
Finanzanlagen			
Beteiligungen		458.105,75	458.105,75
Anlagevermögen insgesamt		114.614.979,26	113.353.784,31
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	2.834.230,18		2.391.850,86
Andere Vorräte	34.714,62	2.868.944,80	44.919,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.015,10		53.081,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.481,39		4.956,17
Sonstige Vermögensgegenstände	372.071,17	414.567,66	126.111,01
Flüssige Mittel			
Kassenbestand	13.864,17		5.873,07
Guthaben bei Kreditinstituten	544.655,37		1.632.017,92
Bausparguthaben	230.502,00	789.021,54	210.411,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.362,38	10.409,28
Bilanzsumme		118.695.875,64	117.833.415,48

	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
Passiva	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	115.960,00		104.780,00
der verbleibenden Mitglieder	2.618.980,00		2.615.860,00
aus gekündigten Anteilen	520,00	2.735.460,00	1.300,00
Kapitalrücklage		10.060.311,62	10.056.351,62
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.039.355,98		1.891.355,98
Bauerneuerungsrücklage	600.000,00		600.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	24.938.100,14	27.577.456,12	23.610.096,02
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.475.759,73		1.186.004,12
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.460.000,00		1.170.000,00
Bilanzgewinn		15.759,73	16.004,12
Eigenkapital insgesamt		40.388.987,47	38.895.747,74
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen			
und ähnliche Verbindlichkeiten	2.350.543,00		2.349.714,00
Sonstige Rückstellungen	755.345,70	3.105.888,70	892.231,81
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	49.105.510,36		49.919.168,44
gegenüber anderen Kreditgebern	21.334.338,66		21.853.973,92
Erhaltene Anzahlungen	2.894.587,51		2.755.918,66
aus Vermietung	29.066,10		31.151,45
aus Lieferungen und Leistungen	1.819.266,90		1.080.840,47
Sonstige	9.158,89	75.191.928,42	47.841,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.071,05	6.827,99
Bilanzsumme		118.695.875,64	117.833.415,48

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2024	Vorjahr 2023
	€	€
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.271.920,84	10.717.491,49
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.803,50	1.690,43
Bestandsveränderungen		
an unfertigen Leistungen	503.436,90	129.836,35
Sonstige betriebliche Erträge	47.448,20	41.263,20
Aufwendungen		
für Bewirtschaftungstätigkeit	4.513.220,02	4.286.665,22
für andere Lieferungen und Leistungen	15.437,71	15.224,00
Rohergebnis	7.295.951,71	6.588.392,25
Personalaufwand	1.279.559,30	1.406.804,14
Abschreibungen	2.513.783,79	2.086.495,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	507.270,86	590.885,15
Erträge aus Beteiligungen	21.627,65	11.657,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.677,27	55.203,26
Zinsen und ähnlicher Aufwand	1.324.039,38	1.117.862,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.794,64	3.074,58
Ergebnis nach Steuern	1.742.808,66	1.450.131,77
Sonstige Steuern	267.048,93	264.127,65
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.475.759,73	1.186.004,12
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	1.460.000,00	1.170.000,00
Bilanzgewinn	15.759,73	16.004,12



44

Bild: WIE 15 Herrnstraße

| ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, Ludwigstr. 97, 90763 Fürth, ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Fürth unter der Nummer GnR 103 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen in der Satzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

Gebäude der ehemaligen BSG	1,25 %
Gebäude der ehemaligen Volkswohl eG	1,0 % - 1,25 %
Gebäude Am Kellerberg 26-30	2,0 %
Garagen	5 %
Werkstatt	17,5 Jahre
Trafostation	80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 – 33,33 %

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit 35 Jahren neu festgelegt. Dadurch verlängert sich je nach Zeitpunkt der Modernisierung die Restnutzungsdauer. Neuzugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben (§ 6 Abs. 2 EStG). Anschließend werden sie im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Gegenstände unter 250 € werden nicht aktiviert, sondern im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Das unter „Anderen Vorräten“ ausgewiesene Heizmaterial und Betriebsmittel werden nach der FIFO-Methode zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinsaufwendungen von T€ 45,2 (Vj. T€ 37,7), aus der Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinserträge von T€ 36,6 (Vj. T€ 25,1).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,90 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Gehaltssteigerungen in Höhe von 3,5 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0 % p.a. angesetzt.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -25.872,00 EUR.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres		Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	
	€	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,51		0,51				0,00	
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	143.727.748,42	801.484,17	2.620.140,08	8.220.391,03			150.129.483,54	
Grundstücke ohne Bauten	239.708,15						239.708,15	
Technische Anlagen und Maschinen	21.909,36						21.909,36	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	402.765,34	23.730,67	70.730,52				355.765,49	
Anlagen im Bau	3.155.332,27	5.393.476,27			7.972.727,46		576.081,08	
Bauvorbereitungskosten	168.885,80	176.454,26			247.663,57		97.676,49	
	147.716.349,34	6.395.145,37	2.690.870,60				151.420.624,11	
Finanzanlagen								
Beteiligungen	458.105,75						458.105,75	
Anlagevermögen insgesamt	148.174.455,60	6.395.145,37	2.690.871,11				151.878.729,86	

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich EUR 2.834.230,18 (Vorjahr EUR 2.391.850,86) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit:			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
			Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/=)			
	€	€	€	€	€	€	€	
						0,00	0,51	
	34.507.178,30	2.472.417,12				113.149.888,12	109.220.570,12	
						239.708,15	239.708,15	
	2.144,36	2.190,00			4.334,36	17.575,00	19.765,00	
	248.999,79	39.176,67		70.730,52	217.445,94	138.319,55	153.791,59	
						576.081,08	3.155.332,27	
	62.374,88				62.374,88	35.301,61	106.510,92	
	34.820.697,33	2.513.783,79			37.263.750,60	114.156.873,51	112.895.678,05	
						458.105,75	458.105,75	
	34.820.697,33	2.513.783,79			37.263.750,60	114.614.979,26	113.353.784,31	

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres		Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€		€	€	€
Kapitalrücklage	10.056.351,62		3.960,00		10.060.311,62
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.891.355,98		148.000,00		2.039.355,98
(2) Bauerneuerungsrücklage	600.000,00				600.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	23.610.096,02	16.004,12	1.312.000,00		24.938.100,14

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	203.287,98 €
Rückstellung für offene Aufträge Instandhaltung	73.300,00 €
Rückstellung für Archivierungskosten	60.137,13 €
Rückstellungen für Altersteilzeit	222.494,00 €

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten ¹⁾	insgesamt (Vorjahr)	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.105.510,36 (49.919.168,44)	2.536.273,14 (2.292.816,24)	8.660.538,50 (9.038.491,01)	37.908.698,72 (38.587.861,19)	49.105.510,36 (49.919.168,44)	GPR 2)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.334.338,66 (21.853.973,92)	583.195,54 (572.821,69)	2.228.884,30 (2.184.815,86)	18.522.258,82 (19.096.336,37)	21.334.338,66 (21.853.973,92)	GPR 2)
Erhaltene Anzahlungen	2.894.587,51 (2.755.918,66)	2.894.587,51 (2.755.918,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.066,10 (31.151,45)	29.066,10 (31.151,45)				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.819.266,90 (1.080.840,47)	1.819.266,90 (1.080.840,47)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.158,89 (47.841,00)	9.158,89 (47.841,00)				
Gesamtbetrag	75.191.928,42 (75.688.893,94)	7.871.548,08 (6.781.389,51)	10.889.422,80 (11.223.306,87)	56.430.957,54 (57.684.197,56)	70.439.849,02 (71.773.142,36)	GPR 2)

1) Für die Verbindlichkeiten sind jeweils die Vorjahresbeträge anzugeben

2) GPR= Grundpfandrecht, SU= Sicherungsübereignung, Zess= Forderungsabtretung, Bü= Bürgschaft, PF= Verpfändung

7. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten einen Betrag von T€ 1.825,5 (Vj. T€ 2.044,5) für Instandhaltungskosten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an nachfolgenden Unternehmen:

Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth das sind 26 %; Eigenkapital 31.12.2023: 9.909.093,02 € Jahresergebnis 2023: 595.121,37 €	291.436,37 €
Beteiligung am Stammkapital der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (seit 19.07.2012) das sind 20 %; Eigenkapital 31.12.2023: 715.253,66 € Jahresergebnis 2023: 32.136,95 €	5.000,00 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

3. Mitgliederbewegung

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte		Mitgliederbewegung
Verwaltungsangestellte	7	8	Anfang 2024	2.061
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3	Zugang 2024	97
Auszubildende	1		Abgang 2024	98
			Ende 2024	2.060

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.120 € vermehrt.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstr. 7
80539 München

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):¹⁾

Peter Lang
Maximilian Prösl ab 08.07.2024
Johann Zweier

6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):^{1) 2)}

Wolfgang Siry Vorsitzender
Frank Müller stellvertretender Vorsitzender
Carena Dallabetta
Hannelore Wiest
André Hollitzer

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche oder Bauvorbereitung befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf T€ 1.218,6. Dem stehen Kreditzusagen von T€ 3.920,0 gegenüber.

E. Weitere Angaben

Zum 31.12.2024 bestanden – getrennt vom eigenen Vermögen – Kautionsforderungen für Wohnungen der ehemaligen Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Fürth in Höhe von 24.490,17 Euro, für das Objekt Am Kellerberg 26-30 in Höhe von 26.823,56 Euro, für Mietereinbauten bzw. für gewerbliche Einheiten in Höhe von 16.246,50 Euro.

Fürth, den 28.05.2025

Der Vorstand

Lang Prösl Zweier

1) Einschließlich im Geschäftsjahr ausgeschiedener Mitglieder
2) Unter gesonderter Bezeichnung des Aufsichtsratsvorsitzenden



Bild: WIE 02 Beispiel Treppenhaus nach Modernisierung

ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2024								
WIE	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m ² Nutzfläche	
01	1922 / 1926	Ludwigstr. 94, 96, Erhard-Segitz-Str. 20, 22	4	32	1.747,26			
02	1923 / 1924 / 1925	Kaiserstr. 48, Ludwigstr. 88, 90, 92, Erhard-Segitz-Str. 21, 23	6	57	3.461,45			
03	1926 / 1927	Ludwigstr. 87, Erhard-Segitz-Str. 24, 26, 28, 30, Steubenstr. 10, 12	7	62	4.346,58			
04	1928 / 1929 / 1930 / 1931	Schwabacher Str. 159, 161, Kaiserstr. 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	10	94	6.823,52	1	66,20	
05	1931 / 1934 / 1935 / 1936 / 1937	Schwabacher Str. 154, 156, Daniel-Ley-Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Neumannstr. 7, 9, 11, 13	18	140	8.300,47	3	190,51	
06	1938 / 1940	Schreiberstr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	7	56	2.859,95			
07	1924 / 1925 / 1938	Ludwigstr. 98, 100, 102	3	24	1.441,91			
08	1926 / 1927 / 1928 / 1929 / 1931	Ludwigstr. 75, Kaiserstr. 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65	11	90	6.142,23			
09	1931	Simonstr. 64	1	10	669,08			
13	1951	Amalienstr. 22, Schreiberstr. 2	2	14	932,62	1	141,59	
15	1954 / 1955	Herrnstr. 44, 46, 48, 50, Simonstr. 54	5	95	5.816,64			
16	1955	Scherbsgraben 20a, 20b, 22	2	15	988,82			
17	1956	Ludwigstr. 104	1	8	508,56			
18	1956	Ludwigstr. 106	1	15	1.000,82			
19	1956	Schwabacher Str. 160	1	20	1.173,91	2	212,19	
20	1960 / 1961	Hätznerstr. 3, 5, 7, 9, Flößbastr. 40	5	49	3.413,95			
22	1964	Hätznerstr. 11	1	10	767,99			
23	1966	Flößbastr. 42	1	15	1.314,94			
24	1971	Ludwigstr. 12, Lessingstr. 20	2	28	2.180,34			

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2024

WIE	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m ² Nutzfläche
25	1972 / 1973	Ritter-von-Aldebert-Str. 31, 33, 37, 39, 43, 45	6	48	4.048,62		
26	1974	Ritter-von-Aldebert-Str. 23, 25	2	16	1.383,49		
27	1979	Lilienstr. 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	5	43	3.441,53		
28	1983	Ritter-von-Aldebert-Str. 19, 21	2	14	1.378,89		
29	1996	Ludwigstr. 93, 95, 97, Hans-Lohnert-Str. 7	3	45	3.681,11	2	337,65
51	1954 / 1955	Flurstr. 9, 11, Frühlingstr. 1, 3, 5, Schulstr. 16	5	43	2.035,92	1	65,94
52	1957	Erlanger Str. 39	1	10	543,27		
53	1960	Erlanger Str. 41	1	14	706,59		
54	1961	Praterweg 1, 3	2	16	1.043,90		
55	1964	Aussiger Str. 14, 16	2	20	1.382,72		
56	1972 / 1974 / 1976 / 1977 / 1979	Heilstättenstr. 97, 99, Paul-Keller-Str. 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20	11	148	10.175,75		
57	1985	Paul-Keller-Str. 21, 23	2	18	1.127,42		
58	1986	Paul-Keller-Str. 25, 27	2	16	1.010,12		
60	2013	Scherbsgraben 18	2	30	2.419,85		
61	2015	Amalienstr. 26, 28, Ludwigstr. 16, 18	4	77	6.027,65		
62	2017	Paul-Keller-Str. 13, 15, 17, 19	4	64	5.647,62		
63	2004	Am Kellerberg 26, 27, 28, 29, 30	5	70	5.682,00		
66	2023	Schwabacher Str. 157 a, b, 159 Ortsstr. 4, 6 90513 Zirndorf	5	44	3.061,96		
			152	1.570	108.689,45	10	1.014,08

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN.



Bild: WIE 02 Gartenanlage

IMPRESSUM

Herausgeber

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

Ludwigstraße 97
90763 Fürth

Fotos

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

H2+ Hilpert Hühnken Architekten PartGmbH

Konzept und Realisation

IDEENWELLE, Fürth

Druck

Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg



Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

Ludwigstraße 97
90763 Fürth

Telefon 0911 - 71 98 61
Fax 0911 - 71 30 77
E-Mail info@volkswohl-fuerth.de
Web www.volkswohl-fuerth.de

