

GESCHÄFTSBERICHT 2023

127. Geschäftsjahr



Wohnungsgenossenschaft



»Sigmund Schuckert«

GESCHÄFTSBERICHT 2023

127. Geschäftsjahr



Büste von Sigmund Schuckert (1846-1895) aus Worzeldorfer Sandstein.

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG
Budapester Platz 11
90459 Nürnberg
Tel.: 0911/431568-0
Fax: 0911/431568-50
Internet: www.wg-schuckert.de
E-Mail: mail@wg-schuckert.de

Gestaltung:

Barbara Lohss, Text + Ton, Fürth

Bilder:

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG

Druck:

Nova Druck, Nürnberg



INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht	2
A. Grundlagen des Unternehmens	2
1. Geschäftsmodell des Unternehmens	2
2. Ziele und Strategien	2
B. Wirtschaftsbericht	3
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
1.1 Entwicklung der deutschen Wirtschaft	3
1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
1.3 Lage am Nürnberger Wohnungsmarkt	7
2. Geschäftsverlauf	8
2.1 Bestandsbewirtschaftung	8
2.2 Modernisierung und Instandhaltung	11
2.3 Neubau	12
2.4 Wechsel in den Organen	12
2.5 Personal	12
3. Lage des Unternehmens	12
3.1 Ertragslage	12
3.2 Finanzlage	13
3.3 Vermögenslage	14
4. Finanzielle Leistungsindikatoren	14
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	15
a. Prognosebericht	15
b. Risikobericht	15
c. Chancenbericht	15
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	16
E. Schlussbemerkungen	16
Sonstige Angaben	17
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	18
1. Bilanz	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Anhang des Jahresabschlusses	21
Allgemeine Angaben	21
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	23
Sonstige Angaben	24
Entwicklung des Anlagevermögens	26
Bericht des Aufsichtsrates	28



Blick vom Punkthaus auf die ehemalige Werkstatt in der Helmholtzstraße.



LAGEBERICHT

der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Nürnberg. Sie wurde am 27. September 1896 gegründet und am 28. Oktober 1896 unter der Nummer GnR 25 beim Amtsgericht in Nürnberg eingetragen.

Die Genossenschaft bewirtschaftet überwiegend Wohnimmobilien im Stadtgebiet Nürnberg und vereinzelt im Nürnberger Umland. Genossenschaftszweck gemäß Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Es besteht eine Beteiligung von 7,8% (Stammkapital 255.645,94 €) an der BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH. Zudem besteht eine Beteiligung von 100% (Stammkapital 25.000,00 €) an der WGSS Immoservice GmbH.

2. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, ihre Mitglieder weiterhin mit attraktivem Wohnraum zu sozial verträglichen Konditionen zu versorgen. Um ohne Vorratsgrundstücke der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, wird mit Grundstückskäufen und Nachverdichtungen im Bestand versucht, zusätzliche nachhaltig bezahlbare Wohnungseinheiten zu schaffen. Bei Mietanpassungen soll der Durchschnitt des Nürnberger Mietenspiegels nicht überschritten werden. Bezahlbarer Wohnraum soll dauerhaft für breite Schichten der Bevölkerung angeboten werden.



Die ehemalige Werkstatt wurde zu Wohnungen umgebaut.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Entwicklung der deutschen Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam auch 2023 aufgrund multipler Krisen weiter ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohn Einkommen im Vergleich zum Vorjahr etwas beschleunigt, jedoch blieb die Erholung beim privaten Konsum aus. Zudem sind die Realeinkommen in Deutschland immer weiter zurückgegangen:

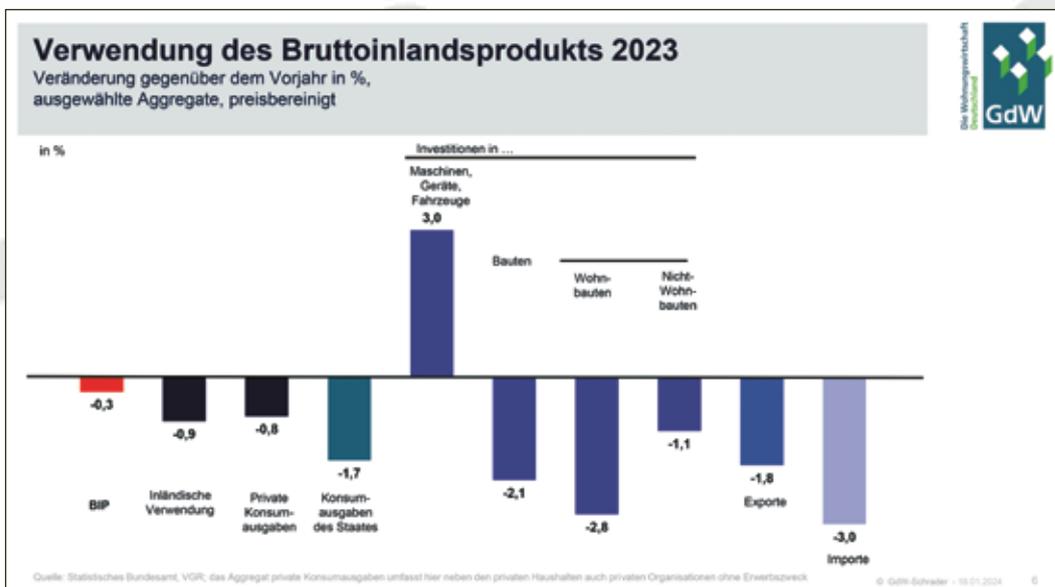


Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft vom tiefen Corona-Einbruch nicht erholen: So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit weiter deutlich ins Stocken.

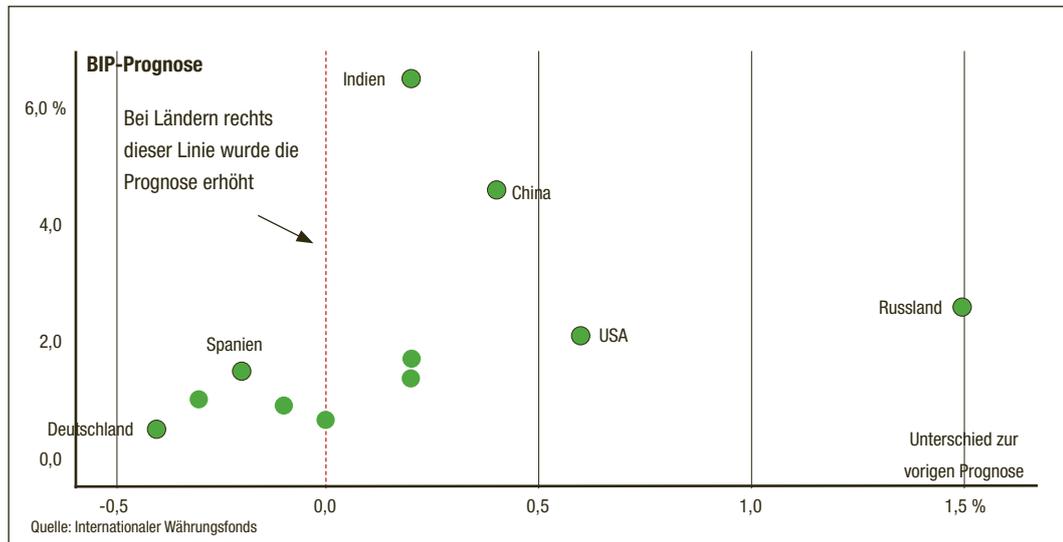
Wichtige Bereiche des produzierenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf welches sie Ende 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde:



Die späten Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Deshalb gingen insbesondere die Investitionen in Wohnbauten noch stärker als bereits in den Vorjahren zurück. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge kurzfristiger politischer Entscheidungen sowie des Verfassungsgerichtsurteils vom 15. November 2023 zur Einhaltung der Schuldenbremse werden die wirtschaftliche Gesamtlage auch 2024 spürbar verschlechtern:



Deutschland ist in der Rangliste attraktiver Wirtschaftsstandorte auf einen der letzten Plätze abgerutscht: Laut Länderindex belegt die Bundesrepublik den 18. Platz unter den 21 Industrieländern. Damit schneidet Deutschland vier Plätze schlechter ab als 2020. Spitzenreiter sind die USA, gefolgt von Kanada und Schweden. Hinter Deutschland liegen nur noch Ungarn, Spanien und Italien. Neben zu viel Bürokratie, hoher Steuerbelastung und langsamer Innovationsbereitschaft verschlechterten zusätzlich hohe Energiekosten und Arbeitskräftemangel die Standortqualität hierzulande, heißt es in einer Studie des Mannheimer Wirtschaftsforschungsinstituts ZEW.



Bei keinem Industrieland kürzte der IWF die Prognosen für 2024 so stark wie bei der Bundesrepublik: Deutschland bleibt damit leider das Schlusslicht der Industrieländer.

1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Dies zeigen auch unterjährige Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum.





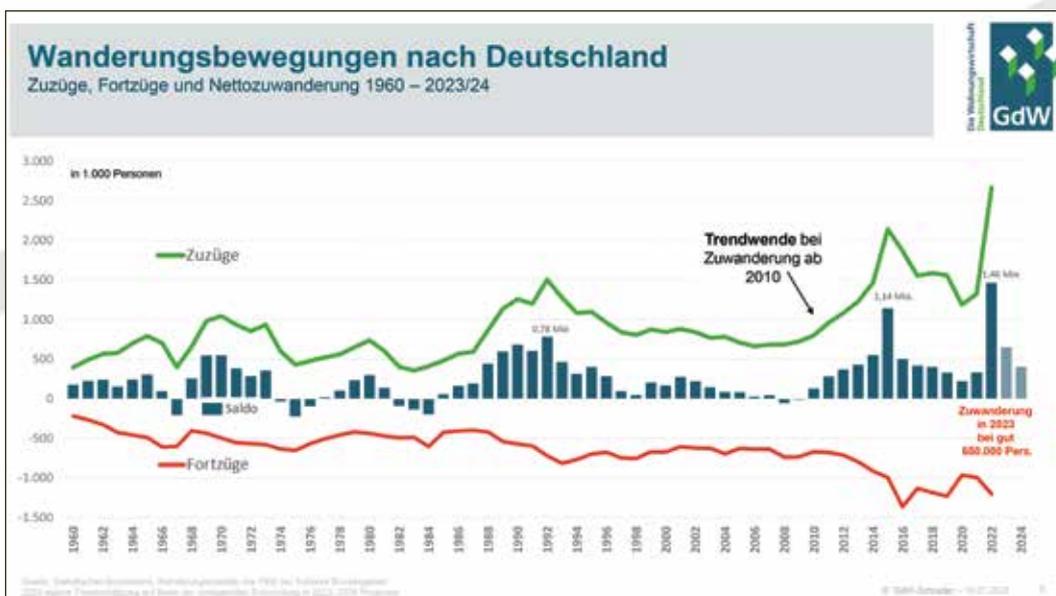
Das Punkthaus im Innenhof der Helmholtzstraße.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Politik und die Verlässlichkeit ihrer Wohnungsbauförderung untergraben.

Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise werden den Wohnungsbau deutlich bremsen. Insgesamt dürften 2024 die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen zufolge nochmals deutlich um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen, da die Baupreise nach wie vor sehr hoch sind und die Kreditzinsen nur äußerst langsam sinken.

Im Jahr 2023 sind nach letzten Schätzungen nur noch ca. 260.000 neue Wohnungen genehmigt worden. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits 2022 begonnene starke Abwärtstrend im Wohnungsbau (-7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aufgrund der enormen Zuwanderung bleibt jedoch der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch:





Beim Anwesen Frankenstraße 171, 173, 175 startete das „Fensterprogramm“.

Für das Thema Neubau im bezahlbaren Mietwohnungsbau kommt leider von der Bundesregierung in dieser – oben dargestellten – akuten Situation auch 2023 keinerlei Unterstützung.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Bundesregierung hat das Ziel propagiert, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, gebaut werden. Dafür müssen jedoch zwingend geeignete Rahmenbedingungen für ausreichend bezahlbaren, klimaneutralen und barrierearmen Wohnraum zur Verfügung stehen.

Die von der Regierung bereits mehrfach angekündigten geplanten Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus im Baugesetzbuch und den Musterbauordnungen werden seit langem – leider vergeblich – gefordert. Und bei der angedachten Wohngemeinnützigkeit liegt weder ein echtes Konzept vor, noch steht fest, wie viel oder ob überhaupt Geld dafür zur Verfügung steht.

1.3 Lage am Nürnberger Wohnungsmarkt

Aus der 2023 vom Stab Wohnen des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferates der Stadt Nürnberg herausgegebenen Wohnungsmarktbeobachtung lässt sich folgendes feststellen: Mit dem Angriff auf die Ukraine, der im ersten Halbjahr 2022 eine unerwartete Zuzugswelle und damit steigende Nachfrage ausgelöst hat, stehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Nachfrageentwicklung der nächsten Jahre an. Zudem kann auch die steigende Inflation zu einem veränderten Nachfrageverhalten führen. Parallel belasten die weiter ansteigenden Baukosten und verstärkte Materialengpässe sowie das steigende Zinsniveau den Wohnungsneubau, so dass auch angebotsseitig die Unsicherheit über die Entwicklung der nächsten Jahre groß ist.

Zur Wohnungsbautätigkeit: Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass das seit 2016 bestehende Neubaulziel der Stadt Nürnberg, ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, in den vergangenen Jahren nicht erreicht werden konnte. Zuletzt lag die Neubautätigkeit mit durchschnittlich nur noch 1.232 Wohnungen nochmals rund 100 Wohnungen unter dem Mittel der letzten zehn Jahre.

Wohnbauflächenpotenziale: Dem Bedarf nach mehr Wohnungen für Nürnberg steht ein begrenztes Potenzial an Wohnbauflächen im Stadtgebiet gegenüber. Für die Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnraumbedarfs bis 2035 reichen diese erfassten Wohnbauflächenpotenziale nicht vollständig aus.



Visualisierung des Neubaus Leiblstraße.

Im Jahr 2020 standen rund 1,8 % der Wohnungen in Nürnberg leer. Auch wenn dies, bezogen auf den Wohnungsbestand, mit über 5.000 WE eine erhebliche Anzahl bedeutet, so ist eine Leerstandsquote von 1,8 % als deutlich zu gering zu bewerten und unterstreicht die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Fazit: Die Lage am Nürnberger Wohnungsmarkt wird vom Stab Wohnen wie auch von den befragten Wohnungsunternehmen nochmals kritischer eingeschätzt als schon in den Vorjahren.



2. Geschäftsverlauf

2.1. Bestandsbewirtschaftung

a) Wohnungsbestand

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten zum 31. Dezember 2023 erhöhte sich durch die Neuvermietung der 12 fertiggestellten Wohnungen in der Helmholtzstraße. Zudem erfolgte der Verkauf einer 1-Zimmer-Wohnung in Erlangen. Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

1-Zimmer-Wohnungen	118 Wohneinheiten
2-Zimmer-Wohnungen	1.399 Wohneinheiten
3-Zimmer-Wohnungen	1.183 Wohneinheiten
4-Zimmer-Wohnungen	180 Wohneinheiten
5-Zimmer-Wohnungen	2 Wohneinheiten
Reihenhäuser	125 Wohneinheiten
Insgesamt	3.007 Wohneinheiten

Gleichzeitig erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche um 1.001,22 m² auf 191.758,06 m².



Neubau in der Leiblstraße von Süden aus.

b) Garagen und Stellplätze

Zum 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft 550 eigene Garagen und 445 eigene Stellplätze.

c) Gewerbliche Vermietungen

Die bislang selbstgenutzte Einheit in der Voltastraße 28 wurde in eine vermietbare Gewerbeeinheit umgewidmet. Damit erhöht sich der Bestand gewerblicher Objekte zum 31.12.2023 auf 20 Einheiten; hierbei handelt es sich um 12 Läden, 7 Büros und 1 Kindertagesstätte.

d) Erbbaurechte

Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück Julius-Loßmann-Str. 116 mit einer Größe von 1.255 m², das mit einem Kino bebaut ist, läuft ungekündigt (bis zum 30. Juni 2036) weiter.

e) Nutzungsgebühren

Die monatliche Sollgrundmiete für Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 um 92.488,39 € auf 1.298.181,95 €. Die Veränderungen ergaben sich durch die Anpassung an den Mietenspiegel bei Neuvermietungen (2.431 €), durch Modernisierungen der Wohnungen bei Mieterwechsel (13.252 €), durch die allgemeine Mieterhöhung (64.406 €), durch die Erstvermietung unserer Neubauwohnungen (16.192 €) und durch den geplanten Abriss des Hauses Johann-Krieger-Straße 4–10 (-3.794 €).

Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete in der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund« Schuckert« eG ist nach wie vor deutlich niedriger als die Durchschnittsmiete des aktuellen Nürnberger Mietenspiegels.

f) Wohnnebenkosten

Der Anstieg abrechenbarer Betriebskostenarten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Kostenart	2022 in €	2023 in €
Strom/Wasser	464.412	471.638
Grundsteuer	389.289	405.612
Müllabfuhr	375.724	391.115
Straßenreinigung	73.449	85.242
Kanalgebühren	322.063	327.627
Versicherungen	406.214	481.081
Grünanlagenpflege	99.336	188.590
Kabelfernsehen	176.602	176.724
Hausreinigung	417.968	451.335
Winterdienst	30.902	32.068
Rauchwarnmelder	20.873	20.891
Aufzugskosten	133.833	127.546
sonstige Wartungen	2.996	42.950
Gesamt	2.910.664	3.159.470

g) Mietverhältnisse

Die Mietdauer der bestehenden Mietverhältnisse beträgt zum Jahresende

Dauer	2022	2023
bis 2 Jahre	581 Mietverhältnisse	535 Mietverhältnisse
über 2 Jahre bis 5 Jahre	501 Mietverhältnisse	562 Mietverhältnisse
über 5 Jahre bis 10 Jahre	595 Mietverhältnisse	577 Mietverhältnisse
über 10 Jahre bis 15 Jahre	373 Mietverhältnisse	386 Mietverhältnisse
über 15 Jahre bis 25 Jahre	450 Mietverhältnisse	458 Mietverhältnisse
über 25 Jahre bis 50 Jahre	452 Mietverhältnisse	444 Mietverhältnisse
über 50	44 Mietverhältnisse	45 Mietverhältnisse
	2.996 Mietverhältnisse	3.007 Mietverhältnisse

h) Kündigungen

Im Jahr 2023 wurden 232 Wohnungen gekündigt; davon sind 13 Ein-Zimmer-, 116 Zwei-Zimmer-, 86 Drei-Zimmer-, 13 Vier-Zimmer-Wohnungen und vier Reihenhäuser. Folgende Kündigungsgründe wurden von den Mitgliedern genannt:

Kündigungsgründe	2022	2023
Arbeitsplatz-/Wohnortwechsel	50	41
Todesfall	34	33
Umzug ins Alters- oder Pflegeheim	26	31
Bezug einer größeren/kleineren Wohnung	95	78
davon innerhalb der Genossenschaft:	56	27
Umschreibungen	33	25
Erwerb Eigentum	19	5
Kündigung durch die WG	6	6
Sonstiges	2	13

Zum Bilanzstichtag waren 63 Wohnungen nicht vermietet. Davon waren für 24 Wohnungen bereits Anschlussmietverträge für die Folgemonate vorhanden. Die restlichen Wohnungen und Reihenhäuser stehen modernisierungsbedingt oder strategisch – wegen eines geplanten Gebäuderückbaus – leer.



2.2. Modernisierung und Instandhaltung

Für das Jahr 2023 wurden folgende Maßnahmen mit Gesamtkosten von 9.630.000,00 € geplant. Abgerechnet wurden aufgelaufene Kosten von 9.699.487,80 € gem. Investitionsprogramm per 31.12.2023:

Pos. 1 Schuckertstraße 4 810.007,25 €
Fernwärme-Übergabestation Umbau in eine Gaszentralheizung

Pos. 2 Schuckertstraße 10 838.283,21 €
Fernwärme-Übergabestation Umbau in eine Gaszentralheizung

Pos. 3 Schuckertstraße 21 230.012,47 €
Fernwärme-Übergabestation Umbau in eine Gaszentralheizung

Pos. 4 Schuckertplatz 10 391.684,65 €
Fernwärme-Übergabestation Umbau in eine Gaszentralheizung

Pos. 5 Frankenstraße 171-187 (9 Häuser mit 70 WE, 1 Gewerbe-Einheit) 1.567.034,21 €
Erneuerung der vorhandenen Kunststoff-Fenster, Einbau von Schallschutzfenstern und einer Abluftanlage

Pos. 6 Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Wohnungswechsel 3.715.287,53 €

Pos. 7 Einfamilienhäuser-Modernisierung bei Wohnungswechsel 624.538,68 €

Pos. 8 Kosten für Kleinreparaturen, Werkstatt und notwendige nicht vorhergesehene Instandhaltungen 1.522.639,80 €



2.3. Neubau

In die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Helmholtzstraße wurden im Berichtsjahr 629.749,98 € investiert. Für das 2023 neu begonnene Bauprojekt Leiblstraße wurden 4.146.808,51 € gezahlt. Zum 1. Oktober 2023 wurde im Neubau Helmholtzstraße die 3.000. Wohnung übergeben.

2.4. Wechsel in den Organen

Im Geschäftsjahr 2023 gab es Veränderungen im Vorstand sowie im Aufsichtsrat: Seit dem 01.10.2023 ist der Vorstand neben Herrn Kreiner mit den beiden Vorstandsmitgliedern Sebastian Schuster und Thomas Vetter neu besetzt. Herr Fischer schied zum 31.05.2023 als hauptamtlicher Vorstand aus. Herr Gesell war vom 01.05.2023 bis zum 31.10.2023 als nebenamtlicher Vorstand tätig; sein Mandat als Aufsichtsrat ruht bis zu seiner Entlastung durch die Vertreterversammlung am 26.06.2023. Der Aufsichtsrat war zum 31.12.2023 mit sieben Mitgliedern besetzt.



Die Vorstände Jakob Kreiner (r.) und Sebastian Schuster (l.) begrüßten zusammen mit Marco Simon die Mieterin der 3.000. Genossenschaftswohnung, Michelle Pfeifer.

2.5. Personal

Neben den hauptamtlichen Vorständen sind im Berichtsjahr vierzehn Vollzeit-, vier Teilzeitbeschäftigte und drei Auszubildende angestellt. Die Beschäftigten nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Seminaren teil. Prokura hat Frau Kristine Nemeth, Abteilungsleiterin Rechnungswesen.



3. Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist gut. Sie wird maßgeblich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Der Jahresüberschuss stieg gegenüber dem Vorjahr 1.344,1 T€ an. Dabei liegen folgende ergebniswirksame Veränderungen vor:

- Anstieg der Sollmieten (1.058,0 T€)
- Rückgang der Personalaufwendungen (333,7 T€)
- Wertaufholung bei Wertpapieren (549,6 T€)
- im Vorjahr Abschreibung auf Wertpapiere (1.024,6 T€)

Die Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 2.621.018,36 € (Vorjahr: 1.276.927,00 €) ab.

3.2 Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sie ist aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember ersichtlich:

	2022 in T€	2023 in T€
Finanzmittelbestand am 1. Januar	6.097,9	2.443,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.799,0	6.908,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 11.973,9	- 6.977,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.520,5	8.452,0
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.654,4	8.383,7
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.443,5	10.827,2

Das auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2022 seit Ende 2023 neu entwickelte sog. Unternehmenskonzept, welches eine langfristige Planung und Vorschau bis 2032 ermöglicht, lässt auch zukünftig eine gesicherte Liquidität erwarten. Die Ermittlungen zur Finanzlage unter Beachtung der erkennbaren Einflüsse des Wohnungsmarktes, der Investitionstätigkeit sowie der Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst ergeben eine ausreichende Finanzreserve. Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Jahr 2024 ist vollständig gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Berichtsjahr durch Darlehensaufnahme für Neubaumaßnahmen um 8.383,7 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Eine Wiederanlage fälliger Wertpapiere wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Bei den vorhandenen Wertpapieren handelt es sich ausschließlich um mündelsichere Papiere, die bis zur jeweiligen Endfälligkeit im Depot gehalten werden. Die Wertpapiere werden zum Stichtag 31.12. nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die Genossenschaft verfügt über eine überdurchschnittliche Liquidität. Die Finanzausstattung der Genossenschaft stellt sicher, dass sämtliche geplanten Maßnahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms mit eigenen Mitteln finanziert werden können. Finanzierungen für Neubauprojekte werden vermehrt auch wieder mit Fremdmitteln realisiert.

Kapitalstruktur	per 31.12.2022 in T€	in %	per 31.12.2023 in T€	in %
Eigenkapital	82.485	86,6	85.069	78,8
Rückstellungen	2.484	2,6	2.413	2,2
Verbindlichkeiten	10.015	10,8	20.468	19,0
	94.984	100,0	107.950	100,0

Die Verbindlichkeiten erhöhen sich im Berichtsjahr um 10.454 T€, was auf den Anstieg langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen ist.

3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG stieg zum 31.12.2023 auf 107.949.846,03 € (Vorjahr: 94.984.078,73 €). Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 13 Mio. €. Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag rund 85,1 Mio. € (Vorjahr: 82,5 Mio. EUR). Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt durch die Neuaufnahme von Fremdkapital bei 78,8 % (Vorjahr: 86,8 %).

Vermögensstruktur	per 31.12.2022 in T€	in %	per 31.12.2023 in T€	in %
Langfristige Investitionen	78.357,4	82,5	81.132,6	75,2
Kurzfristiges Vermögen	16.626,7	17,5	26.817,2	24,8
Gesamtvermögen	94.984,1	100,0	107.949,8	100,0
Eigenmittel	82.485,0	86,8	85.069,5	78,8
Langfristiges Fremdkapital	6.616,8	7,0	14.483,8	13,4
Kurzfristiges Fremdkapital	5.882,3	6,2	8.396,5	7,8
Gesamtkapital	94.984,1	100	107.949,8	100

Die Eigenkapitalrentabilität liegt aufgrund des hohen Jahresergebnisses bei 3,1 % (Vorjahr 1,6 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Aus dem Jahresabschluss ergeben sich folgende Kennzahlen:

	2023	2022	Branchenvergleich (2022)
Eigenkapitalrentabilität, in %	3,1	1,6	1,5 bis 6,1
Eigenkapitalquote, in %	78,8	86,8	24,4 bis 86,8
Mietausfallquote, in %	1,4	1,1	1,1 bis 5,3
Zinsdeckung, in %	0,54	0,19	0,2 bis 24,9
Fluktuationsrate, in %	7,8	8,8	5,1 bis 9,8
Leerstandsquote, in %	2,1	1,7	0,9 bis 7,9
Instandhaltung p.a., in €/m ²	40,39	38,25	21,2 bis 45,6

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

a. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie weitere aktuelle multiple Krisen machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Nach einer negativen Entwicklung im Jahr 2023 geht die Bundesregierung für das laufende Jahr zwar von einer Abkühlung infolge des Energiepreisschocks und der Zinswende aus, rechnet in Summe aber mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 0,2 Prozent.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch. Die Genossenschaft will trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

b. Risikobericht

Aufgrund gestiegener Bau-, Material- und Energiekosten ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen, fehlender staatlicher Fördermittel sowie der Verzögerung geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen an den Kapitalmärkten zu rechnen.

Da sich die politische Lage schnell ändern kann, wie der Krieg in der Ukraine gezeigt hat, ist es schwierig geworden, verlässlich langfristig zu planen. Die Genossenschaft hat schon seit jeher solide gewirtschaftet. Das hat sich auch in dieser Krise bewährt.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft neben einem monatlichen Reporting an den Aufsichtsrat auch Maßnahmen zur Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.



Im Jahr 2023 erstrahlten die Außenanlagen des Neubaus in der Valentin-Dretzel-Straße in frischem Grün.

c. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von mehr als 1.000 wohnungssuchenden Haushalten deutlich, die hier auf der Warteliste stehen.

Viele Unternehmen haben aufgrund der steigenden Preise ihre Bauvorhaben auf Eis gelegt. Dadurch besteht die Chance, dass bauwillige Unternehmen wieder Handwerkerleistungen zu angemessenen Preisen einkaufen können, nachdem sich die Lage auf dem Energiemarkt auch wieder etwas beruhigt hat. Nichtsdestotrotz hat die Genossenschaft als Reaktion auf den Fachkräftemangel die Immoservice GmbH gegründet, um unabhängiger von Handwerkerleistungen zu werden und viele Arbeiten im Eigenbetrieb erledigen zu können.

Die Neubautätigkeit ist trotz schwieriger Rahmenbedingungen ein wichtiger Baustein hin zur Erreichung einer besseren Klimabilanz im Gebäudebestand und schafft zeitgemäßen Wohnraum für weitere Generationen von Mitgliedern.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und liquide Mittel. Zum Ende des Jahres 2023 bestanden weiter Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Form von Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen für Neubauten. Vorhandene Finanzmittel sind in mündelsicheren Wertpapieren angelegt. Hierbei wurde die Anlagestrategie der Genossenschaft, in welcher geregelt ist, dass nur mündelsichere Anlagen angeschafft werden sollen, berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen bei verschiedenen Emittenten erfolgen, um hier ein Klumpenrisiko zu vermeiden.



Der Neubau von der Julius-Loßmann-Straße aus gesehen.

E. Schlussbemerkungen

Das Jahr 2023 hat weiter enorme Kostensteigerungen gebracht. Bezahlbar zu bauen und zu vermieten wird immer schwieriger. Nachdem die Bauförderung vom Wirtschaftsministerium zum Bauministerium wechselte, waren die Erwartungen groß. Leider wurden sie nicht erfüllt. Von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ist Deutschland deshalb nach wie vor weit entfernt. Auf der anderen Seite ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt durch die Geflüchteten nicht weniger angespannt als noch vor dem Ukraine-Krieg. Zusätzlich zu den aus der weltpolitischen Lage resultierenden Herausforderungen wie der Energiekrise, Inflation und steigenden Zinsen hat der Gesetzgeber mit dem CO₂-neutralen Umbau des Gebäudebestandes die Wohnungswirtschaft vor eine weitere überaus schwierige Aufgabe gestellt.

Dass wir trotz aller Herausforderung wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht. Wir werden auch künftig mit vereinten Kräften daran arbeiten, unseren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Da unsere Mieten jedoch zumindest kostendeckend sein müssen, werden wir 2024 nicht umhinkommen, die Mieten bei Neuvermietung sehr moderat anzupassen. Denn auf die meisten gestiegenen Kosten haben wir wenig Einfluss.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, die mit uns zusammen die herausfordernden Aufgaben meistern.

Nürnberg, 16. Mai 2024

Der Vorstand

Jakob Kreiner

Sebastian Schuster

Thomas Vetter

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	in €	Vorjahr	in €
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.885,25		5.198,25
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.297.850,59		66.908.672,59	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.026.165,43		6.376.599,43	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.935,49		25.935,49	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.325,98		7.325,98	
Technische Anlagen und Maschinen	214.722,00		100.784,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.208,00		218.451,00	
Anlagen im Bau	4.340.903,04		3.080.649,36	
Bauvorbereitungskosten	930.450,71	80.998.561,24	1.590.018,55	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	-	
Beteiligungen		42.682,65	42.682,65	
Anlagevermögen insgesamt		81.070.129,14		78.356.317,30
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.443.988,63		4.141.802,69	
Andere Vorräte	-	4.443.988,63	18.301,86	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	84.559,85		58.735,32	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	479.579,91		134.288,33	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	500.000,00		27.731,05	
Sonstige Vermögensgegenstände	219.622,94	1.283.762,70	89.493,16	
Wertpapiere		10.262.450,00	9.712.850,00	
Flüssige Mittel				
Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		10.827.151,29	2.443.459,02	
Rechnungsabgrenzungsposten		62.364,27	1.100,00	
Bilanzsumme		107.949.846,03		94.984.078,73

Wohnungsgenossenschaft » Sigmund Schuckert« eG

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.000,00		96.900,00
der verbleibenden Mitglieder	2.863.200,00		2.808.175,00
aus teilsgekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.300,00</u>	2.971.500,00	-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.100,00 €			(6.725,00)
		161.774,53	156.349,53
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.207.694,54		2.945.592,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 262.101,84 €			(127.692,70)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>77.418.021,06</u>	80.625.715,60	75.839.594,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.048.407,34 € davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 530.019,50 €			(510.770,80) (1.306.984,17)
Bilanzgewinn			-
Jahresüberschuss	2.621.018,36		1.276.927,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>- 1.310.509,18</u>	1.310.509,18	638.463,50
EIGENKAPITAL insgesamt		85.069.499,31	82.485.074,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.003.518,00		2.026.389,00
Sonstige Rückstellungen	<u>408.383,28</u>	2.411.901,28	457.917,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.449.624,62		4.560.000,00
Erhaltene Anzahlungen	6.117.058,91		4.415.784,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	158.040,47		17.126,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.656.312,37		915.728,79
Verbindlichkeiten aus Dauerwohnrechten	30.693,16		30.401,76
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.3548,90</u>	20.441.078,43	55.544,74
davon aus Steuern: 14.926,73 €			(19.575,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		27.367,01	20.111,18
Bilanzsumme		107.949.846,03	94.984.078,73

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	19.933.526,55		18.225.758,01
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>66.880,50</u>	20.000.407,05	64.887,29
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		302.185,94	823.309,28
Sonstige betriebliche Erträge		721.657,65	219.746,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 11.785.433,56		- 11.145.825,42
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 510,39	- 11.785.943,95	- 510,39
Rohergebnis		9.238.306,69	8.187.365,42
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	- 1.428.077,91		- 1.715.835,91
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 102.575,91 €	<u>- 390.264,01</u>	- 1.818.341,92	- 436.229,95 (118.314,21)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 3.643.909,73	- 2.587.424,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 777.318,43	- 728.914,73
Erträge aus Beteiligungen		-	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.029,28	40.225,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-	- 1.024.550,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 36.092,00 €)		- 121.049,73	- 62.254,00 (34.286,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.127,53	- 30.029,22
Sonstige Steuern		- 309.825,33	- 365.425,78
Jahresüberschuss		2.621.018,36	1.276.927,00
Gewinnvortrag		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 1.310.509,18	- 638.463,50
Bilanzgewinn		1.310.509,18	638.463,50

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023 der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG, Budapester Platz 11, 90459 Nürnberg

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG hat ihren Sitz in Nürnberg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer GnR 25 eingetragen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 drei Jahren bzw. einem Jahr abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Garagen	20 bis 30 Jahre
Außenanlagen	13 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800,00 € netto nicht übersteigen.

Modernisierungsbedingte Nachaktivierungen werden auf die ggf. neu eingeschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Im Umlaufvermögen sind die unfertigen Leistungen in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten und die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert abzüglich Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung an denen die Genossenschaft direkt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält, betrifft eine 7,8 %-ige Beteiligung an der Baustoff-Zentralgesellschaft mbH, Nürnberg, die im Jahresabschluss 2022 ein Eigenkapital von 1.430.083,62 € ausweist. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 309.586,67 € erwirtschaftet. Des Weiteren besteht eine Beteiligung an verbundenen Unternehmen. Diese umfasst die WGSS Immoservice GmbH, Nürnberg in Höhe von 25.000,00 € (100 %). Der Jahresabschluss der WGSS Immoservice für das Geschäftsjahr 2023 ist zum Bilanzstichtag noch nicht erstellt.

Die Wertpapiere sind mit den Anschaffungskosten, oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert (Kurs- bzw. Nennwert) nach § 253 Abs. 4 HGB, sowie Wertaufholungen gem. § 253 Abs. 5 HGB wurden vorgenommen.

Vom Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver Steuerlatenzen wurde Gebrauch gemacht.

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Abzinsungssatz von 1,82 % (im Vorjahr 1,78 %) (Stand am Monatsende Dezember 2023, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0 % (im Vorjahr 1,5 %) p. a und Rentensteigerungen in gleicher Höhe berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % (im Vorjahr 0 %) angesetzt.

Die Bewertung mit einem Rechnungszinssatz von 1,74 % auf Basis eines Durchschnittszeitraums von sieben Jahren ergibt zum Stichtag 31.12.2023 bei ansonsten unveränderten Parametern einen Sollwert in Höhe von 1.819.644 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem Zehn-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem Sieben-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 16.126T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen betragen 408.383,28 € (Vorjahr: 457.917,14 €); enthalten sind insbesondere Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub), ausstehende Rechnungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes

von 1,12 % (im Vorjahr 0,75 %) Stand Monatsende Dezember 2023 und nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Verträge gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

Nach Verrechnung (§ 246 Abs. 2 HGB) einer Altersteilzeitverpflichtung mit einem Sicherungsvermögen von 224,1 T€ (Vorjahr 82,3 T€) ergibt sich beim Posten „Sonstige Rückstellungen“ ein Passivüberhang von 210,5 T€ (Vorjahr 229,3 T€).

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind 4.443.988,63 € (Vorjahr 4.141.802,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		2023	2022
Forderungen aus Vermietung	84.559,85 €	2.595,21 €	– €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	479.579,91 €	– €	– €
Forderungen gg. verb. Unternehmen	500.000,00 €	500.000,00 €	– €
Sonstige Vermögensgegenstände	219.622,94 €	– €	– €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	zw. 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.449.624,62 € (4.560.000,00 €)		3.876.000,00 € (4.560.000,00 €)	8.573.624,62 €	12.449.624,62 €	Pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	6.117.058,91 € (4.415.784,40 €)	6.117.058,91 € (4.415.784,40 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	158.040,47 € (17.126,77 €)	158.040,47 € (17.126,77 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.656.312,37 € (915.728,79 €)	1.656.312,37 € (915.728,79 €)				
Verbindlichkeiten aus DWR	30.693,16 € (30.401,76 €)	302,05 € (302,05 €)	1.208,20 € (1.208,20 €)	29.182,91 € (28.891,51 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	29.348,90 € (55.544,74 €)	29.007,57 € (55.193,59 €)		341,33 € (351,15 €)		
Gesamtbetrag	20.441.078,43 € (9.994.586,46 €)	7.960.721,37 € (5.404.135,60 €)	3.877.208,20 € (4.561.208,20 €)	8.603.148,86 € (29.242,66 €)		

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt und diesem Anhang als Anlage beigelegt.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 549,6 T€ für die Wertaufholung bei Wevrtpapieren des Umlaufvermögens angefallen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 862,1 T€ für eine Maßnahme, die nicht mehr zur Ausführung kommt.

Sonstige Angaben

- a. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	4
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
Auszubildende	3	

- b. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

Bestand am Anfang 2023	4.117 Mitglieder
Zugang in 2023	224 Mitglieder
Abgang 2023	192 Mitglieder
Bestand am Ende 2023	4.149 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 55.025,00 € erhöht.

- c. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

- d. Mitglieder des Vorstandes:

Jakob Kreiner	
Michael Fischer	bis 31.05.2023
Norbert Gesell	von 01.05.2023 bis 31.10.2023 nebenamtlich
Sebastian Schuster	ab 01.10.2023
Thomas Vetter	ab 01.10.2023

Auf die Angabe von Bezügen wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.



Der geplante Neubau in der Julius-Loßmann-Straße.

e. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Norbert Nesner	Vorsitzender
Norbert Gesell	Schriftführer bis 30.04.2023
Stefan Speyerer	Schriftführer ab 01.05.2023
Dr. Niloufar Hoevels	
Cindy Nartmann	
Ralf Hunger	stellv. Vorsitzender
Juliane Franke	
Günter Wenzel	stellv. Schriftführer

f. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen; diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 8.723 T€. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für zwei Grundstücke in Herzogenaurach bis 2061; der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.547,10 € jährlich.

g. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.621.018,36 € einen Betrag von 262.101,84 € gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 1.048.407,34 € gemäß § 40 Abs. 4 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorabzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 % auf Geschäftsguthaben, die am 1. Januar 2023 einbezahlt und in die Mitgliederliste der Genossenschaft eingetragen waren (2.808.175,00 €), zu bezahlen sowie die Zuweisung des Restbetrages in die Ergebnisrücklage zu genehmigen.

Nürnberg, 16. Mai 2024

Der Vorstand Jakob Kreiner Sebastian Schuster Thomas Vetter

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand per 31.12.2023 €
	Stand per 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	240.057,24	7.735,00	0,00	0,00	0,00	247.792,24
II. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.245.757,98	1.313.598,42	684.000,00	4.118.134,51	0,00	125.993.490,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.757.667,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6.757.667,72
Grundstücke ohne Bauten	25.935,49	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49
Zur Sanierung erworbene Grundstücke mit Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.325,98	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98
Technische Anlagen und Maschinen	183.274,76	132.161,26	0,00	0,00	0,00	315.436,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	863.217,63	8.238,64	83.543,15	0,00	0,00	787.913,12
Anlagen im Bau	3.080.649,36	5.378.661,20	273,01	0,00	4.118.134,51	4.340.903,04
Bauvorbereitungskosten	1.590.018,55	261.558,13	921.125,97	0,00	0,00	930.450,71
Summe Sachanlagen	133.753.847,47	7.094.217,65	1.688.942,13	4.118.134,51	4.118.134,51	139.159.122,99
Summe Immat. VG + Sachanlagen	133.993.904,71	7.101.952,65	1.688.942,13	4.118.134,51	4.118.134,51	139.406.915,23
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	42.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65
3. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	42.682,65	25.000,00	0,00	0,00	0,00	67.682,65
Anlagen gesamt	134.036.587,36	7.126.952,65	1.688.942,13	4.118.134,51	4.118.134,51	139.474.597,88

Kumulierte Abschreibungen						Buchwert		
Stand per 01.01.2023	Abschreibungen des GJ	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bung	Stand 31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	€	€	€	€
234.858,99	9.048,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.906,99	5.198,25	3.885,25
54.337.085,39	2.358.554,93	0,00	0,00	0,00	0,00	56.695.640,32	66.908.672,59	69.297.850,59
381.068,29	350.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731.502,29	6.376.599,43	6.026.165,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49	25.935,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98	7.325,98
82.490,76	18.223,26	0,00	0,00	0,00	0,00	100.714,02	100.784,00	214.722,00
644.766,63	45.555,64	57.617,15	0,00	0,00	0,00	632.705,12	218.451,00	155.208,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.080.649,36	4.340.903,04
0,00	862.093,90	862.093,90	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.018,55	930.450,71
55.445.411,07	3.634.861,73	919.711,05	0,00	0,00	0,00	58.160.561,75	78.308.436,40	80.998.561,24
55.680.270,06	3.643.909,73	919.711,05	0,00	0,00	0,00	58.404.468,74	78.313.634,65	81.002.446,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	42.682,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	67.682,65
55.680.270,06	3.643.909,73	919.711,05	0,00	0,00	0,00	58.404.468,74	78.356.317,30	81.070.129,14



Die Genossenschaft investierte auch 2023 in erneuerbare Energien.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2023 fortlaufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichtet sowie die wesentlichen Geschäftsvorgänge erörtert. Die Berichte des Vorstandes wurden in acht gemeinsamen Sitzungen eingehend besprochen. Daneben fanden neun Aufsichtsratssitzungen und mehrere Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat nach ausführlicher Beratung die satzungsmäßigen Beschlüsse gefasst. Zur Erfüllung seiner Aufgaben stand der Aufsichtsrat dem Vorstand beratend zur Seite.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie die Erweiterungs- und Neubauvorhaben wurden nach detaillierter Erörterung beschlossen.

Die durchgeführten Prüfungen des Revisionsausschusses ergaben keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2023 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten im vollen Umfang nachgekommen.

Der vorliegende Jahresabschluss und Lagebericht für 2023 wurden in der Zeit vom 2. bis 12. April 2024 durch den VdW Bayern, Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, 80539 München, als dem bestellten Abschlussprüfer, geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung und Beratung den Jahresabschluss für 2023, den vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a. den Jahresabschluss festzustellen,
- b. die Verteilung des Bilanzgewinnes, wie vorgeschlagen, zu beschließen,
- c. dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- d. dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Dienste der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Nürnberg, den 12. April 2024

Norbert Nesner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

