



Geschäftsbericht 2024



3 **Vorwort des Vorstandes**

5 **Kennzahlen**

7 **Lagebericht**

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Ziele und Strategien

7 **B. Wirtschaftsbericht**

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 1.1 Entwicklung der deutschen Wirtschaft
 - 1.2 Branchenrelevante Entwicklungen
 - 1.3 Regionale Besonderheiten in Nürnberg
2. Geschäftsverlauf
 - 2.1 Bestandsbewirtschaftung
 - 2.2 Modernisierung und Instandhaltung
 - 2.3 Neubau
 - 2.4 Wechsel in den Organen
 - 2.5 Personal
3. Lage des Unternehmens
 - 3.1 Ertragslage
 - 3.2 Finanzlage
 - 3.3 Vermögenslage

12 **3. Lage des Unternehmens**

3.3 Vermögenslage

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

15 **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

- a. Prognosebericht
- b. Risikobericht
- c. Chancenbericht

16 **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

16 **E. Schlussbemerkungen**

18 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

21 **Anhang des Jahresabschlusses**

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Sonstige Angaben

Entwicklung des Anlagevermögens

26 **Bericht des Aufsichtsrates**

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

mit dem Jahr 2024 ging nicht nur das 128. Geschäftsjahr der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG vorüber, sondern auch ein Jahr der Weichenstellungen. Ein Jahr, das von wichtigen Entwicklungen und zukunftsweisenden Entscheidungen geprägt war – stets mit dem Ziel, das Wohl unserer Mitglieder zu fördern und die Genossenschaft nachhaltig weiterzuentwickeln. Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2024 vorlegen zu können.

Ein bedeutender Meilenstein war das Richtfest für den Neubau mit 23 modernen Wohnungen in der Leiblstraße in Nürnberg. Der Bau befindet sich in der finalen Phase, bereits im Herbst 2025 sollen die ersten Wohnungsnutzer einziehen können. Zum ersten Mal haben wir dabei mit einem Bauträger zusammengearbeitet, der Planung und Umsetzung aus einer Hand liefert. Entstanden ist attraktiver, zeitgemäßer Wohnraum in zentraler Lage – eingebettet in eine grüne Umgebung.

Gleichzeitig wurden die Planungen für unser Neubauvorhaben an der Julius-Loßmann-Straße 132-138 Vorangetrieben. In unserem Wohnquartier Gartenstadt sollen auf einem freien Grundstück und durch Rückbau der Gebäudezeile Johann-Krieger-Straße 4-10 insgesamt 80 Genossenschaftswohnungen und ein Nahversorger entstehen. Unser besonderer Dank gilt allen ehemaligen Bewohnern des Bestandgebäudes, die das Umquartierungsprojekt zugunsten des Neubaus mitgetragen haben. Für alle bedeutete dies eine Veränderung ihrer Wohnsituation, für sehr viele sogar eine Verbesserung. Der Rückbau der Johann-Krieger-Straße 4-10 soll im Herbst 2025 forciert werden und der Neubau ab Frühjahr 2026 beginnen.

Auch personell haben sich Veränderungen ergeben. Unser technischer Vorstand Jakob Kreiner hat aus gesundheitlichen Gründen zum 12. Dezember 2024 sein Amt niedergelegt. Über fast drei Jahrzehnte hinweg – zunächst als freier Mitarbeiter,

später als festangestellter Kollege und schließlich ab 2006 als technischer Vorstand – hat er die Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich mitgestaltet. Mit seiner Fachkenntnis, seinem Einsatz und seinem tiefen Verständnis für unseren Bestand und unsere Mitglieder war er ein wichtiger Eckpfeiler unserer Arbeit. Für sein langjähriges Engagement danken wir ihm herzlich und wünschen ihm für seinen Ruhestand alles erdenklich Gute.

Um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden, haben wir unsere Geschäftsstelle personell gestärkt, Verantwortlichkeiten für Wohnanlagen im Bereich der Instandhaltungstechnik und Hausverwaltung neu definiert und an unseren Prozessen gearbeitet. Wir setzen dabei auch bewusst auf die Ausbildung junger Talente, unter Würdigung des Fachwissens erfahrener Mitarbeitender. Auch unsere Tochtergesellschaft, die WGSS Immoservice GmbH, leistet hier ihren Beitrag dazu: Mit einem festen Handwerkerteam sichert sie die zuverlässige Instandhaltung unseres Wohnungsbestands – schnell, direkt und im Sinne unserer Mitglieder.

Ein weiteres sichtbares Zeichen des Wandels ist das neue Erscheinungsbild der WG Schuckert. Es steht für die inhaltliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft: modern, klar und zukunftsorientiert – und dennoch tief verwurzelt in unserer Geschichte. Unser neues Logo verbindet traditionelle Werte mit zeitgemäßer Gestaltung und symbolisiert weiterhin die baulichen Epochen unserer Genossenschaft. Unser neuer Claim „Ihr Zuhause mit Tradition“ bringt es auf den Punkt: Seit 1896 bieten wir Menschen in Nürnberg, Herzogenaurach und Feucht ein sicheres und verlässliches Zuhause – damals wie heute.

Als älteste und größte Wohnungsgenossenschaft Nürnbergs sind wir uns der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern bewusst. Diese Verantwortung tragen wir mit Stolz und



Die Vorstände der WG Schuckert: Thomas Vetter (links) und Sebastian Schuster (rechts).

gestalten dabei den Wandel mit Augenmaß. Wir erhalten das Bewährte und öffnen uns dem Neuen – für eine starke, solidarische Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft. Diese hält einige Herausforderung bereit. Es geht z. B. darum, den Gebäudebestand klimaneutral zu machen. Weitere Ziele sind, den Anstieg der Nebenkosten zu dämpfen und ein geeignetes Wachstum für die Genossenschaft zu finden.

Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam gehen. Der Dialog mit Ihnen, unseren Mitgliedern, ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit. Denn Genossenschaft bedeutet: Mitbestimmung, Zusammenhalt und gemeinsames Handeln. Wir freuen uns auf Ihre Anregungen, Fragen und Impulse.

Ihre Vorstände

Thomas Vetter & Sebastian Schuster



Nürnberg Südstadt: Hofdreieck Galvani-, Siemens- und Voltastraße.



Wohnungen
3.007



Mitarbeitende
27



4.046
ausgeführte
Reparaturen



112 Mio Euro
Bilanzsumme



Mietpreis ø:
6,96 Euro/qm
(Mietspiegel
Nürnberg ø:
9,65 Euro/qm)



Mitglieder
4.159



Eigenkapitalquote
80 Prozent



Investitionen
7,63 Mio Euro



Das Team der WG Schuckert.

A. Grundlagen des Unternehmens

I. 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 Nürnberg eingetragen.

Die Genossenschaft bewirtschaftet überwiegend Wohnimmobilien in Nürnberg, Feucht und Herzogenaurach. Genossenschaftszweck gemäß Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung. Die Bewirtschaftung und Erweiterung ihres Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Die Anzahl der Mitglieder stieg im Berichtsjahr von 4.149 auf 4.159; deren Geschäftsguthaben zum 31.12. erhöhte sich von 2.971.500,00 € im Jahr 2023 auf 2.975.400,00 € im Jahr 2024.

Die Genossenschaft ist mit 7,8 % am Stammkapital der Baustoffzentralgesellschaft mbH in Nürnberg beteiligt. Zudem besteht eine Beteiligung von 100 % an der WGSS Immoservice GmbH.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft sind:

1. eine klare Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten,
2. die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz,
3. die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerung sowie
4. die Durchführung von Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft insbesondere in

- Maßnahmen zur Bestandserweiterung,
- die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie
- modernisierte Wohnungen unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Bevölkerung investieren.

Ziel der Genossenschaft ist es auch weiterhin, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024

Die deutsche Wirtschaft ist erneut geschrumpft. Im Jahr 2024 verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands einen Rückgang von 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dies stellt das zweite Jahr in Folge dar, in dem die deutsche Wirtschaft schrumpft, nachdem bereits 2023 ein Rückgang von 0,3 Prozent¹ zu verzeichnen war. Solche zwei aufeinanderfolgenden Jahre mit negativem Wachstum gab es zuletzt vor über 20 Jahren.

Die Hauptursachen für diese wirtschaftliche Entwicklung sind unter anderem hohe Energiekosten, ein erhöhtes Zinsniveau und eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten. Darüber hinaus standen Unternehmen wie private Haushalte vor großen Herausforderungen: Die Inflationsrate verharrte auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 5,6 Prozent², was die Kaufkraft vieler Verbraucher deutlich einschränkte. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen.

Besonders bemerkenswert ist der Rückgang der Immobilienpreise um durchschnittlich 2,5 Prozent³. Dies ist vor allem auf die gestiegenen Finanzierungskosten durch erhöhte Leitzinsen zurückzuführen. Die Europäische Zentralbank setzte ihre restriktive Zinspolitik fort, was Bauherren und Investoren gleichermaßen belastete.

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes zum Rückgang des BIP für 2024 und 2023

² de.statista.com

³ destatis.de, forum-verlag.com/fachwissen/bau-und-gebauedemanagement/immobilienpreise-2024

Die wirtschaftliche Gesamtlage in Deutschland beeinflusst auch die Wohnungswirtschaft in Nürnberg. Wichtige Faktoren wie Inflation, Zinsniveau und Baukosten haben in den vergangenen Jahren zu einer Verlangsamung der Bautätigkeit geführt. Planungsunsicherheit durch abrupte Streichungen von Förderprogrammen und politische Streitigkeiten in der Gesetzgebung wie beispielsweise beim sogenannten „Heizungsgesetz“ kommt hinzu.

Insgesamt stellen vor allem die hohen Baukosten und gestiegene Energiepreise neben der zu hohen Steuerlast zentrale Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und alle anderen Wirtschaftszweige Deutschlands dar.

1.2 Branchenrelevante Entwicklungen

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland befand sich im Jahr 2024 in einem Spannungsfeld zwischen steigenden Kosten und der Notwendigkeit, nachhaltige und bezahlbare Wohnraumlösungen anzubieten.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt war 2024 weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt. Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stiegen die Angebotsmieten bundesweit um durchschnittlich 4,7 %. In Metropolregionen wie München, Berlin oder Hamburg waren die Zuwächse noch deutlicher spürbar. Für die Genossenschaft ergibt sich hieraus die Herausforderung, einerseits weiterhin sozialverträgliche Mieten anzubieten, andererseits aber die wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherzustellen.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung führte im Jahr 2024 verschiedene Maßnahmen ein, welche direkte Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft hatten. Die schrittweise Erhöhung der CO₂-Abgabe verteuerte die Nebenkosten für viele Haushalte und sorgte für eine verstärkte Nachfrage nach energieeffizienten Wohnkonzepten. Verfügbare Förderungen bieten in leider begrenztem Umfang Chancen, erfordern jedoch zeitintensive Antragsverfahren und umfangreiche Nachweise; zudem stehen die Förderprogramme unter Finanzierungsvorbehalt.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit

Die Digitalisierung wird zunehmend als Schlüssel zur Effizienzsteigerung erkannt. Für die Genossenschaft eröffnet sie Möglichkeiten, die Kommunikation über App und Mieterportal, aber auch Wartungsmanagement und Energieoptimierung effizienter zu gestalten. Nachhaltigkeit bleibt ein Thema: Vor allem die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen gewinnt an Bedeutung. Die Wohnungsgenossenschaft hat in diesem Bereich bereits Projekte gestartet.

Miet- und Kaufpreisentwicklung

Die Mietpreise sind weiterhin steigend, wenn auch nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre. Kaufpreise für Immobilien stagnieren oder sinken leicht aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen.

1.3 Regionale Besonderheiten in Nürnberg

Nürnberg ist als Teil der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen eine der wirtschaftlich und demografisch dynamischsten Städte Bayerns. Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt, wobei die Mietpreise im Jahr 2024 überdurchschnittlich um 6,2 %⁴ anstiegen.

Im Jahr 2024 wurden in Nürnberg nur wenige Neubauprojekte gestartet, so liegen die Fertigstellungszahlen hinter den Erwartungen und Bedarfen zurück. Ursachen sind vor allem hohe Materialkosten, Fachkräftemangel und verzögerte Genehmigungsprozesse.

Der Zuzug in die Stadt bleibt stabil, während das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiterhin knapp ist: Die Stadt verzeichnete ein Bevölkerungswachstum von 0,8 %⁵, das vor allem durch Zuwanderung und steigende Geburtenraten geprägt war. Mit diesem Wachstum einhergehend stieg die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbaren Mietwohnungen. Gleichzeitig verzeichnete die Neubautätigkeit jedoch einen Rückgang um 12 %⁶, bedingt durch gestiegene Baukosten und lange bürokratische Genehmigungsverfahren.

Auch die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden ist ein zentrales Thema. Viele Immobilien in Nürnberg erfüllen noch nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die energetische Sanierung des Altbestands bleibt daher eine Aufgabe für die kommenden Jahre.

⁴ Mietenspiegel 2024 der Stadt Nürnberg

⁵ Pressemitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik

⁶ Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Nürnberg

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsbewirtschaftung

a) Wohnungsbestand

Die Anzahl bewirtschafteter Wohneinheiten zum 31.12.2024 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
Summe	3.007 Wohneinheiten

Gleichzeitig erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche von 191.758,06 m² um 185,17 m² auf 191.943,23 m².

b) Garagen und Stellplätze

Zum 31.12.2024 bewirtschaftete die Genossenschaft 550 eigene Garagen und 452 eigene Stellplätze.

c) Gewerbliche Vermietungen

Der Bestand gewerblicher Objekte zum 31.12.2024 umfasst 25 Einheiten; hierbei handelt es sich um elf Läden, acht Büros, fünf Lagereinheiten und eine Kindertagesstätte.

d) Nutzungsgebühren

Die monatliche Sollmiete für Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 11.634,30 € auf 1.310.049,80 €. Die Veränderungen ergaben sich durch die Anpassung an den Mietenspiegel bei Neuvermietung (17.057 €), durch Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel (2.111 €) und durch strategischen Leerstand aufgrund von Umquartierungen für den geplanten Abriss des Hauses Johann-Krieger-Straße 4-10 (-7.355 €).

Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete in der Genossenschaft beträgt zum 31. Dezember 2024 monatlich 6,96 €/m² Wohnfläche. Damit ist die Durchschnittsmiete der Genossenschaft nach wie vor erheblich niedriger als die Durchschnittsmiete des aktuellen Nürnberger Mietenspiegels.

e) Wohnnebenkosten

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die abrechenbaren Nebenkosten im Berichtsjahr um 359.690 € von 3.159.470 € auf 3.519.160 €; ursächlich sind Gebührenerhöhungen für verbrauchsabhängige Betriebskosten.

f) Kündigungen

Im Jahr 2024 wurden 248 Wohnungen gekündigt; davon 9 Ein-Raum-, 130 Zwei-Raum-, 95 Drei-Raum-, 9 Vier-Raum-Wohnungen und 5 Reihenhäuser. Zum Bilanzstichtag waren 72 Wohnungen nicht vermietet. Davon waren für 22 Wohnungen bereits Anschlussmietverträge für die Folgemonate vorhanden. Die restlichen Wohnungen und Reihenhäuser stehen modernisierungsbedingt oder strategisch - wegen eines geplanten Gebäuderückbaus mit anschließendem Neubau - leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahr 2024 betrug 1,89 %.

g) Erbbaurecht

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



Nürnberg Gartenstadt: Johann-Krieger- und Valentin-Dretzel-Straße.



Nürnberg Südstadt: Quartiere Gugel-, Gauß- und Helmholtzstraße.

2.2 Modernisierung und Instandhaltung

Im Investitionsprogramm 2024 wurden Maßnahmen mit Gesamtkosten von 7.730 T€ geplant. Sämtliche geplanten Maßnahmen wurden realisiert. Per 31.12.2024 wurden dabei Kosten in Höhe von 7.626.728,88 € für die folgenden Positionen (auf volle T€ gerundet) abgerechnet:

	Plan	Ist
<u>Ajtoschstraße 11-13-15 / Budapester Straße 3-5 (63 Wohneinheiten)</u> Heizungskompaktstation mit Wärmetauscher/Heizungsverteilung/Heizkörperaustausch/Warmwasserspeicher/Hotmobil Erneuerung der Fenster, Einbau einer Abluftanlage, Aufbau einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Anbau eines Außen-Aufzuges Hofseite, Budapester Straße 3	250 T€	315 T€
<u>Frankenstraße 167 / Eckhardstraße 52 (15 Wohneinheiten)</u> Erneuerung der Fenster (Schallschutz-Kl. 5), Einbau einer Abluftanlage, Aufbau einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher	410 T€	334 T€
<u>Frankenstraße 201-211 (36 Wohneinheiten)</u> Erneuerung der Fenster (Schallschutz-Kl. 5), Einbau einer Abluftanlage, Aufbau einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher	990 T€	583 T€
<u>Oswaldstraße 30-32</u> Neuanlage von 7 Pkw-Stellplätzen mit Sickerpflaster, Regenversickerung für Wohngebäude, Beleuchtung, neue Zäune und Gartengestaltung, Erneuerung Müllplatz	150 T€	116 T€
<u>Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel</u>	3.500 T€	3.704 T€
<u>Modernisierung von Reihenhäusern bei Mieterwechsel</u>	900 T€	929 T€
<u>laufende Instandhaltung</u>	1.450 T€	1.582 T€
<u>Wohnwertverbesserungen in den Außenanlagen</u> u.a. Fahrradhäuser, Zufahrtsrampen, Beleuchtung	80 T€	64 T
Summe	7.730 T€	7.627 T€

2.3 Neubau

Das Objekt in der Leiblstraße ist weitgehend fertig gestellt. Hierbei waren Ende Dezember 2024 rund 75 % der Arbeiten durchgeführt. Der für den 30.11.2025 geplante Fertigstellungstermin wird nach aktuellem Bauten- und Kenntnisstand vorzeitig erreicht werden. Im Berichtsjahr wurden rund 5.477 T€ in dieses Neubauprojekt investiert. Für das Projekt in der Julius-Loßmann-Straße, in dem 80 Wohnungen mit Tiefgarage und ein großer Rewe-Supermarkt entstehen sollen, wird seit August 2024 mit der Baugenehmigung gerechnet.

2.4 Wechsel in den Organen

Im Geschäftsjahr 2024 gab es Veränderungen im Vorstand sowie im Aufsichtsrat: Herr Kreiner schied aus gesundheitlichen Gründen am 12.12.2024 aus dem Vorstand aus. Herr Gesell schied nach seiner Entlastung durch die Vertreterversammlung am 26.06.2024 als Aufsichtsrat aus. Für ihn wurde Herr Trautmann durch die Vertreterversammlung am 26.06.2024 in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat war zum 31.12.2024 mit acht Mitgliedern besetzt.

2.5 Personal

2024 waren neben den beiden Vorständen im Durchschnitt 17 kaufmännische Vollzeit-, vier Teilzeitbeschäftigte, je ein Technik- und Regiebetriebs-Mitarbeiter und drei Auszubildende angestellt. Die Beschäftigten nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Seminaren teil. Prokura hat Frau Kristine Nemeth, Leiterin 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 um 2.138 T€ deutlich an. Dabei liegen folgende wesentliche, das Jahresergebnis erhöhende, Veränderungen vor:

- Aktivierung komplexer Modernisierungsmaßnahmen in der Franken- und Oswaldstraße i. H. v. 1.020 T€
- Aktivierung umfassender Modernisierungsmaßnahmen in Reihenhäusern i. H. v. 900 T€
- Anstieg der Sollmieten, durch Neubau und moderate Bestandsmietanpassung, um 492 T€
- Erhöhung der Zinserträge auf Wertpapiere, Tages- und Termingelder um 470 T€
- weitere Wertaufholung bei Wertpapieren um 376,9 T€

Im Geschäftsjahr 2024 wurden eine 1-Raum-Wohnung sowie drei Dauerwohnrechte an 1-Raum-Wohnungen in der Hartmannstraße 89 in Erlangen verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von 141,9 T€ erzielt.

Der Vorstand beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. Die Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.759.239,29 € (Vorjahr: 2.621.018,36 €) 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:

	2024 in T€	2023 in T€
Finanzmittelbestand am 1. Januar	10.827,2	2.443,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.453,8	6908,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.492,5	-6.977,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-506,9	8.452,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.454,5	8.383,7
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	13.281,6	10.827,2

Die auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2023 entwickelte Unternehmensplanung, welche eine Vor-schau bis 2034 ermöglicht, lässt auch künftig eine gesicherte Liquidität erwarten. Die Ermittlungen zur Finanzlage unter



Die Instandhaltungstechnik.

Beachtung der erkennbaren Einflüsse des Wohnungsmarktes, der Investitionstätigkeit sowie Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst ergeben eine ausreichende Finanzreserve. Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Jahr 2025 ist vollständig gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Berichtsjahr um 2.454,5 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Wiederanlagen fälliger Wertpapiere wurden 2024 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 strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Genossenschaft verfügt auch weiterhin über eine sehr hohe Liquidität. Die Finanzausstattung des Unternehmens stellt sicher, dass sämtliche geplanten Maßnahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms mit eigenen Mitteln finanziert werden können. Finanzierungen für Neubauprojekte werden vermehrt auch mit Fremdmitteln realisiert. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

3.3 Vermögenslage

Die Genossenschaft verfügt über eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Bilanzsumme der Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG stieg zum 31.12.2024 auf 112.294.606,21 € (Vorjahr: 107.949.846,03 €). Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 4,3 Mio. €. Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag rund 89,8 Mio. € (Vorjahr: 85,1 Mio. EUR). Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt bei 80 % (Vorjahr: 78,8 %).

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Aus dem Jahresabschluss ergeben sich folgende betriebliche Kennzahlen, auch im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalstruktur	per 31.12.2024		per 31.12.2023	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	89.845	80,0	85.069	78,8
Rückstellungen	2.497	2,2	2.413	2,2
Verbindlichkeiten	19.952	17,8	20.468	19,0
Summe	112.294	100	107.950	100

Vermögens- und Kapitalstruktur	per 31.12.2024		per 31.12.2023	
	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Investitionen	85.439,2	76,1	81.132,6	75,2
Kurzfristiges Vermögen	26.855,4	23,9	26.817,2	24,8
Gesamtvermögen	112.294,6	100	107.949,8	100
Eigenmittel	89.845,2	80	85.069,5	78,8
Langfristiges Fremdkapital	14.077,2	12,5	14.483,8	13,4
Kurzfristiges Fremdkapital	8.372,2	7,5	8.396,5	7,8
Gesamtkapital	112.294,6	100	107.949,8	100

	2024	2023	Branchenvergleich
Ergebnis Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung, in €/m ²	67	69	27 bis 65
Eigenkapitalrentabilität, in %	5,3	3,1	1,5 bis 6,1
Eigenkapitalquote, in %	80	78,8	24,4 bis 86,8
Cashflow nach DVFA/SG, in T€	8.148,3	5.719,7	2.585,4 bis 8.368,2
Mietausfallquote, in %	1,6	1,4	1,1 bis 5,3
Kapitaldienstquote, in %	3,23	1,09	0,2 bis 24,9
Fluktuationsrate, in %	8,3	7,7	5,1 bis 9,8
Leerstandsquote, in %	2,4	2,1	0,9 bis 7,9
Instandhaltung p.a., in €/m ²	26,15	40,39	21,2 bis 45,6
Erlösschmälerungen, in %	1,9	1,6	1,4 bis 5,4



Nürnberg: Valentin-Dretzel-Straße 5.



Das Team der WGSS Immoservice GmbH.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

a) Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaft in Nürnberg steht im Jahr 2025 vor komplexen Herausforderungen, die sowohl durch makroökonomische Faktoren als auch durch lokale Gegebenheiten beeinflusst werden.

Bevölkerungsentwicklung: Die Einwohnerzahl Nürnbergs zeigt seit Jahren einen kontinuierlichen Anstieg. Laut Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik lag die Einwohnerzahl am 31. Dezember 2023 bei 526.091 Personen. Prognosen der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2009 gingen von einer Einwohnerzahl von 521.760 im Jahr 2025 aus. Die tatsächliche Entwicklung hat diese Prognose bereits übertroffen, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum hindeutet.

Wohnungsangebot und Bautätigkeit: Trotz der steigenden Nachfrage bleibt das Wohnungsangebot in Nürnberg sehr begrenzt. Zwischen 2011 und 2016 wurden in Nürnberg 6.681 Wohnungen fertiggestellt, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 21.543 Personen zunahm. Dies entspricht etwa 3,2 neuen Einwohnern pro neu gebauter Wohnung, was auf eine weiter zunehmende Unterversorgung hindeutet.

Die gestiegenen Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten haben dazu geführt, dass einige große Bauprojekte ins Stocken geraten sind. Beispielsweise meldete die Gerch Group im August 2023 Insolvenz an, was zu Verzögerungen bei Projekten wie dem ehemaligen Quelle-Areal führte. Die Stadt Nürnberg plant dennoch, bis Herbst 2025 mit 1.500 Mitarbeitern in das geplante Bürgerzentrum auf diesem Areal einzuziehen.

Miet- und Kaufpreisentwicklung: Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hat zu einem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise geführt. Laut dem aktuellen Mietspiegel liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Nürnberg bei 9,65 Euro pro Quadratmeter, was einer Steigerung von 5,1 % gegenüber 2022 entspricht. In begehrten Stadtteilen übersteigen die Neumieten diesen Durchschnitt deutlich.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet die WG Schuckert erneut ein positives Jahresergebnis mit einem deutlichen Jahresüberschuss in etwa auf dem Niveau des Jahres 2023. Aufgrund der voraussichtlichen früheren Fertigstellung des laufenden Neubauvorhabens Leiblstraße bereits Ende August 2025 wird eine vorzeitige Vermietung der 23 neu geschaffenen Wohnungen angestrebt; dadurch werden zusätzliche Mieteinnahmen ebenso möglich wie die Erhöhung des Geschäftsguthabens aufgrund der Gewinnung zusätzlicher Mitglieder.

Insgesamt wird für 2025 von leicht steigenden Umsatzerlösen für die Hausbewirtschaftung gegenüber 2024 ausgegangen; die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand wird 7,00 €/m² monatlich übersteigen und die Eigenkapitalquote wird voraussichtlich erneut bei rund 80 % liegen. Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens wird sich ebenfalls ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Weiterhin wird aufgrund der enormen Wohnungsnachfrage von einer sehr geringen Leerstandsquote um 2 % sowie von jährlichen Instandhaltungskosten von über 25,00 €/m² Wohnfläche ausgegangen. Das Vermögen pro m² Wohnfläche wird voraussichtlich leicht über dem Wert des Vorjahres liegen, ebenso der Mietwert des Anlagevermögens und die Personalaufwendungen je m²/Monat.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung für das neue Bauvorhaben Julius-Loßmann-Straße zur Errichtung weiterer 80 Wohnungen sowie eines großen Rewe-Supermarktes mit Bäckerei soll zügig mit dem Abbruch des auf dem Baugrundstück stehenden Altbestands begonnen werden. Eine Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen für dieses Bauvorhaben wird 2025 nicht erfolgen.

b) Risikobericht

Die Wohnungswirtschaft – nicht nur in Nürnberg – sieht sich im Jahr 2025 verschiedenen Risiken gegenüber:

Wirtschaftliche Unsicherheiten: Inflation, volatile Baukosten und Zinsen können die Investitionsbereitschaft negativ beeinflussen. Die gestiegenen Baukosten haben bereits dazu geführt, dass einige Projekte Nürnberger Bauträger- und Wohnungsunternehmen ins Stocken geraten sind oder neu bewertet werden mussten.

Regulatorische Risiken: Verschärfte gesetzliche Vorgaben, insbesondere im Bereich des Klimaschutzes und der energetischen Sanierung, können die Baukosten weiter erhöhen. Die geplante Einführung von strengeren Energiestandards für Neubauten ab 2025 könnte insbesondere für kleinere Wohnungsbaugesellschaften eine Herausforderung darstellen.

Finanzierungsrisiken: Die höheren Zinsen erschweren die Kreditvergabe für Wohnungsbauprojekte. Banken verlangen mittlerweile höhere Eigenkapitalquoten, was insbesondere

für Projektentwickler problematisch sein wird. Dies könnte zu weiteren Verzögerungen oder Stornierungen von geplanten Bauprojekten führen.

Demografische Risiken: Die Alterung der Bevölkerung könnte langfristig zu einem veränderten Wohnraumbedarf führen. Während derzeit die Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen steigt, könnte dies langfristig Auswirkungen auf den Neubau großflächiger Wohnanlagen haben.

Für die Genossenschaft waren 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

c) Chancenbericht

Trotz der bestehenden Herausforderungen bieten sich im Jahr 2025 verschiedene Chancen:

Innovative Baukonzepte: Der Einsatz kostensparender und nachhaltiger Bauweisen, wie beim „Gebäudetyp E“, könnte die Baukosten senken und den Wohnungsbau attraktiver machen. Solche standardisierten Baukonzepte ermöglichen eine schnellere und kosteneffizientere Errichtung von Wohngebäuden.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird insbesondere durch die Zahl von aktuell 1.463 Wohnungssuchenden deutlich, die hier auf der Warteliste stehen.

Die Neubautätigkeit ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ein wichtiger Baustein zur Erreichung einer besseren Klimabilanz im Gebäudebestand und schafft vor allem zeitgemäßen Wohnraum für weitere Mitglieder.

D. Risikoberichterstattung

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und liquide Mittel. Zum Ende des Jahres 2024 bestanden weitere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Form von Kapitalmarkt-Darlehen für Neubauten. Vorhandene Finanzmittel wurden als Tages- und Termingelder angelegt. Dabei wird die Anlagestrategie der Genossenschaft berücksichtigt. Anlagen erfolgen bei verschiedenen Banken, um Klumpenrisiken zu vermeiden.

E. Schlussbemerkungen

Das Jahr 2024 hat weitere enorme Kostensteigerungen gebracht. Bezahlbar zu bauen und zu vermieten wird immer schwieriger. Von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ist Deutschland nach wie vor weit entfernt. Zusätzlich zu den aus der weltpolitischen Lage resultierenden Herausforderungen wie Energiekrise, Inflation und gestiegenen Zinsen hat der Gesetzgeber mit dem CO₂-neutralen Umbau des Gebäudebestandes eine weitere überaus schwierige Aufgabe gestellt, ohne leider für eine hinreichende und verlässliche Förderung der von ihm verursachten Maßnahmen zu sorgen, so dass deren Finanzierung nun den Wohnungsunternehmen allein obliegt.

Dass wir trotz aller Herausforderungen wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können, zeigt der



Nürnberg: Gyulaer Straße 4-12.

vorliegende Bericht. Wir werden auch künftig daran arbeiten, unseren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Da unsere Mieten jedoch zumindest kostendeckend sein müssen, werden wir auch 2025 nicht umhinkommen, die Mieten bei Neuvermietungen moderat anzupassen, da wir auf die gestiegenen externen Kosten wie z. B. Steuern, Gebühren und Abgaben leider keinen Einfluss haben.

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

Nürnberg, 6. Mai 2025

Der Vorstand

Sebastian Schuster

Thomas Vetter



Die Hausverwaltung.

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.782,00		3.885,25
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.216.759,84		69.297.850,59	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.675.731,43		6.026.165,43	
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	339.582,00		214.722,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.008,00		155.208,00	
Anlagen im Bau	9.632.178,34		4.340.903,04	
Bauvorbereitungskosten	1.263.860,93	85.321.382,01	930.450,71	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00		25.000,00
Beteiligungen		42.682,65		42.682,65
Anlagevermögen insgesamt		85.390.846,66		81.070.129,14
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	5.119.200,62		4.443.988,63	
Andere Vorräte	-	5.119.200,62	-	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	42.965,76		84.559,85	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.421,54		479.579,91	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	426.286,36		500.000,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	295.951,96	773.625,62	219.622,94	
Wertpapiere		7.680.900,00		10.262.450,00
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		13.281.638,27		10.827.151,29
Rechnungsabgrenzungsposten		48.395,04		62.364,27
Bilanzsumme		112.294.606,21		107.949.846,03

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.100,00		105.000,00	
der verbleibenden Mitglieder	2.975.400,00		2.863.200,00	
aus teilsgekündigten Geschäftsanteilen	600,00	3.095.100,00	3.300,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.500,00 Euro				(5.100,00)
Kapitalrücklage		166.974,53		161.774,53
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.683.618,46		3.207.694,54	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 475.923,93 Euro				(262.101,84)
Andere Ergebnisrücklagen	80.519.898,96	84.203.517,42	77.418.021,06	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.903.695,72 Euro				(1.048.407,34)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.198.182,18 €				(530.019,50)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	4.759.239,29		2.621.018,36	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-2.379.619,65	2.379.619,65	-1.310.509,18	
Eigenkapital insgesamt		89.845.211,60		85.069.499,31
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.939.530,00		2.003.518,00	
Sonstige Rückstellungen	557.493,49	2.497.023,49	408.383,28	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.137.682,33		12.449.624,62	
Erhaltene Anzahlungen	6.531.510,95		6.117.058,91	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.341,09		158.040,47	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	979.740,32		1.656.312,37	
Verbindlichkeiten aus Dauerwohnrechten	7.325,35		30.693,16	
Sonstige Verbindlichkeiten	90.239,77	19.921.839,81	29.348,90	
davon aus Steuern: 13.258,68 Euro				(14.926,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro				(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		30.531,31		27.367,01
Bilanzsumme		112.294.606,21		107.949.846,03

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.886.963,34		19.933.526,55
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.812,55	20.973.775,89	66.680,50
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		675.211,99	302.185,94
Sonstige betriebliche Erträge		754.827,18	721.657,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-10.566.210,38		-11.785.433,56
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-669,94	-10.566.880,32	-510,39
		11.836.934,74	9.238.306,69
Rohergebnis			
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-1.546.761,98		-1.428.077,91
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 145.574,88 €	-442.033,55	-1.988.795,53	-390.264,01 (102.575,91)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.834.838,82	-3.643.909,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.111.872,96	-777.318,43
Erträge aus Beteiligungen		19.940,38	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		521.117,77	51.029,28
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 35.815,00 €)		-247.314,36	-121.049,73 (36.092,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.508,89	2.127,53
Sonstige Steuern		-439.440,82	-309.825,33
		4.759.239,29	2.621.018,36
Jahresüberschuss			
Gewinnvortrag		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-2.379.619,65	-1.310.509,18
		2.379.619,65	1.310.509,18
Bilanzgewinn			



Nürnberg Gartenstadt: Valentin-Dretzel-Straße 15.

Anhang des Jahresabschlusses 2024 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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung 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 250,00 € 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 250,00 € 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 ausgewiesenen Beteiligungen, 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 2023 ein Eigenkapital von 1.698.143,62 € ausweist. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 268.060,00 € 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 2024 weist ein Eigenkapital in Höhe von -6.646,67 € aus. Der Jahresüberschuss beträgt 109.697,36 €.

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 Sachverständigenutachten 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 1,90 % (im Vorjahr 1,82 %) (Stand am Monatsende Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0 % (im Vorjahr 0 %) p. a. und Rentensteigerungen in gleicher Höhe berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % (im Vorjahr 0 %) angesetzt.

Die Bewertung mit einem Rechnungszinssatz von 1,96 % auf Basis eines Durchschnittszeitraums von sieben Jahren ergibt zum Stichtag 31.12.2024 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 11.030,00 €. 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 557.493,49 € (Vorjahr: 408.383,28 €); enthalten sind insbesondere Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub), ausstehende Rechnungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten.



Unsere Azubis.

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 1,48 % (im Vorjahr

1,12 %) Stand Monatsende Dezember 2024 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.

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		2024	2023
Forderungen			
Forderungen aus Vermietung	42.965,76 €	- €	2.595,21 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.421,54 €	- €	- €
Forderungen gegen verb. Unternehmen	426.286,36 €	426.286,36 €	500.000,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	103.938,34 €	- €	- €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.137.682,33 € (12.449.624,62 €)	-	0,00 € (3.876.000,00 €)	12.137.682,33 € (8.573.624,62 €)	12.137.682,33 € (12.449.624,62 €)	Pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	6.531.510,95 € (6.117.058,91 €)	6.531.510,95 € (6.117.058,91 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.341,09 € (158.040,47 €)	175.341,09 € (158.040,47 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	979.740,32 € (1.656.312,37 €)	979.740,32 € (1.656.312,37 €)				
Verbindlichkeiten aus DWR	7.325,35 € (30.693,16 €)	59,29 € (302,05 €)	237,16 € (1.208,20 €)	7.028,90 € (29.182,91 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	77.196,66 € (29.348,90 €)	76.855,33 € (29.007,57 €)		341,33 € (341,33 €)		
Gesamtbetrag	19.908.796,70 € (20.441.078,43 €)	7.763.506,98 € (7.960.721,37 €)	237,16 € (3.877.208,20 €)	12.145.052,56 € (8.603.148,66 €)		

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 beigefügt.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 376,9 € Für die Wertaufholung bei Wertpapieren des Umlaufvermögens angefallen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 768,8 T€ Für Maßnahmen, die nicht mehr zur Ausführung kommen.

Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	4
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
Auszubildende	3	

- b. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

Bestand am Anfang 2024	4.149 Mitglieder
Zugang in 2024	211 Mitglieder
Abgang 2024	201 Mitglieder
Bestand am Ende 2024	4.159 Mitglieder

- c. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

- g. Mitglieder des Vorstandes:

Jakob Kreiner bis 12.12.2024
Sebastian Schuster
Thomas Vetter

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

- e. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Norbert Nesner Vorsitzender
Stefan Speyerer stellv. Schriftführer
Norbert Gesell bis 26.06.2024
Fabian Trautmann ab 26.06.2024
Dr. Niloufar Hoevels
Cindy Nartmann Schriftführerin
Ralf Hunger stellv. Vorsitzender
Juliane Franke
Günter Wenzel

- 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 3.245 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 4.759.239,29 € einen Betrag von 475.923,93 gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 1.903.695,72 € 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 vier Prozent auf Geschäftsguthaben, die am 1. Januar 2024 einbezahlt und in die Mitgliederliste der Genossenschaft eingetragen waren (2.863.200,00), zu bezahlen sowie die Zuweisung des Restbetrages in die Ergebnisrücklage zu genehmigen.

Nürnberg, 9. April 2025

Der Vorstand

Sebastian Schuster Thomas Vetter

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand per 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand per 12.31.2024	Stand per 01.01.2024	Abschreibun- gen des GJ	Abgänge	Stand 31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immat. Vermögens- gegenstände	247.792,24	21.301,36	46.550,78	0,00	0,00	222.542,82	243.906,99	22.601,36	45.747,53	220.760,82	3.885,25	1.782,00
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.993.490,91	916.377,36	549.140,37	1.177.848,17	0,00	127.538.576,07	56.695.640,32	2.626.175,91	0,00	59.321.816,23	69.297.850,59	68.216.759,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.757.667,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6.757.667,72	731.502,29	350.434,00	0,00	1.081.936,29	6.026.165,43	5.675.731,43
Grundstücke ohne Bauten	25.935,49	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49	25.935,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.325,98	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98	7.325,98
Technische Anlagen und Maschinen	315.436,02	151.235,45	0,00	0,00	0,00	466.671,47	100.714,02	26.375,45	0,00	127.089,47	214.722,00	339.582,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	787.913,12	59.879,26	192.522,48	0,00	0,00	655.269,90	632.705,12	40.352,26	177.795,48	495.261,90	155.208,00	160.008,00
Anlagen im Bau	4.340.903,04	6.469.123,47	0,00	0,00	1.177.848,17	9.632.178,34	0,00	0,00	0,00	0,00	4.340.903,04	9.632.178,34
Bauvorbereitungs- kosten	930.450,71	1.102.310,06	768.899,84	0,00	0,00	1.263.860,93	0,00	768.899,84	768.899,84	0,00	930.450,71	1.263.860,93
Summe Sachanlagen	139.159.122,99	8.698.925,60	1.510.562,69	1.177.848,17	1.177.848,17	146.347.485,90	58.160.561,75	3.812.237,46	946.685,32	61.026.103,89	80.998.561,24	85.321.382,01
Summe Immat. VG + Sachanlagen Sach- anlagen	139.406.915,23	8.720.226,96	1.557.113,47	1.177.848,17	1.177.848,17	146.570.028,72	58.404.468,74	3.834.838,82	992.432,85	61.246.864,71	81.002.446,49	85.323.164,01
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbunde- nen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	42.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	42.682,65
3. Andere Finanz- anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	67.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	67.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	67.682,65	67.682,65
Anlagen gesamt	139.474.597,88	8.720.226,96	1.557.113,47	1.177.848,17	1.177.848,17	146.637.711,37	58.404.468,74	3.834.838,82	992.432,85	61.246.864,71	81.070.129,14	85.390.846,66

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2024 fortlaufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichtet sowie die wesentlichen Geschäftsvorgänge erörtert. Die Berichte des Vorstandes wurden in sieben gemeinsamen Sitzungen eingehend besprochen. Daneben fanden sieben Aufsichtsratssitzungen 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 2024 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten im vollen Umfang nachgekommen.

Der vorliegende Jahresabschluss und Lagebericht für 2024 wurden in der Zeit vom 31. März bis 11. April 2025 durch den VdW Bayern, Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft e.V.,gesetzlicher Prüfungsverband, als dem bestellten Abschlussprüfer, geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung und Beratung den Jahresabschluss für 2024, 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 und
- d. dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

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

Nürnberg, den 11. April 2025

Norbert Nesner
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Nürnberg: Valentin-Dretzel-Straße 5.

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG
Budapester Platz 11
90459 Nürnberg
Tel. 0911/431 568-0
Internet: www.wg-schuckert.de
E-Mail: mail@wg-schuckert.de

Bilder

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG



Quartier Nürnberg „Birkenwaldsiedlung“.