



Geschäftsbericht 2022



INHALT

ALLGEMEINES

Zum Gedenken	04
Hinweise	05

BERICHT DES VORSTANDES

Rahmenbedingungen	06
Aus der Genossenschaft	10
Nachhaltig Wirtschaften	10
Wohnungsbewirtschaftung	12
Wirtschaftliche Lage	16

AUFSICHTSRAT

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes und zum Jahresabschluss 2022	19
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	20

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2022	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	24
Anhang	25

UNTERNEHMENSPROFIL

Wohnungsbestand	36
Kennzahlen	36
Impressum	37

ALLGEMEINES

WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Walter Vitzethum	Dieter Mönius	Reinhold Wunder
Robert Ruppert	Georg Mönius	Peter Häusler
Ruth Schindler	Wilhelm Merkel	Elise Hildner
Gertrud Nowak	Klement Kaup	Martha Redlingshöfer
Georg Pollok	Theobald Hette	Edeltraud Kagerer
Horst Fürst	Gerhard Iberl	Rotraud Rheinisch
Lothar Kirnberger	Gerda Peese-Wörlein	Marion Leindecker
Doris Hofmann	Hilde Denzler	Karl Forster
Horst Rupp	Otto Federsel	Fritz Benz
Norbert Pickel	Richard Alfred Lellek	Gertrud Schmidt
Markus Mayer	Hans Eisinger	Anita König
Eva Kittner	Manfred Hübner	
Helmut Leißner	Siegfried Füssel	
Erika Dengler-Soukup	Margarete Munschowski	

Den verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.



HINWEISE

Eheschließung, Änderung der Bankverbindung, etc.

Damit wir Sie zutreffend anschreiben oder Ihnen die Dividende auf das richtige Konto überweisen können, bitten wir Sie, uns Namens- und Adressänderungen sowie Sterbefälle zeitnah schriftlich mitzuteilen.

Bei einer Eheschließung bitten wir Ihre Ehegattin / Ihren Ehegatten zur Mitunterzeichnung des Mietvertrages in die Verwaltung der Genossenschaft.

Änderungen der Bankverbindung benötigen wir **schriftlich 14 Tage vor dem nächsten Monatsersten**. Spätere Mitteilungen können wir erst zum übernächsten Monatsersten berücksichtigen.

Bauliche Änderungen

Wir weisen darauf hin, dass jegliche bauliche Änderung der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** durch die Genossenschaft bedarf. Auch Gartenhäuser und Sichtschutzzäune bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung.

Grünanlagenpflege

Bei Hinweisen zur Durchführung der Grünanlagenpflege setzen Sie sich bitte direkt mit der Firma

Rosigkeit | Grün

Telefon 09131 / 68 7777 – 2

in Verbindung.

Hausordnung, Straßenreinigung und Winterdienst

Wenn die Hausordnung, die Straßenreinigung oder der Winterdienst in Ihrem Anwesen durch eine Fremdfirma erfolgt, bitten wir Sie, sich bei Beschwerden direkt mit der Firma

Gebäudeservice Stadelmann

Telefon 0911 / 689 29 30

in Verbindung zu setzen.

BERICHT DES VORSTANDES

1. RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die

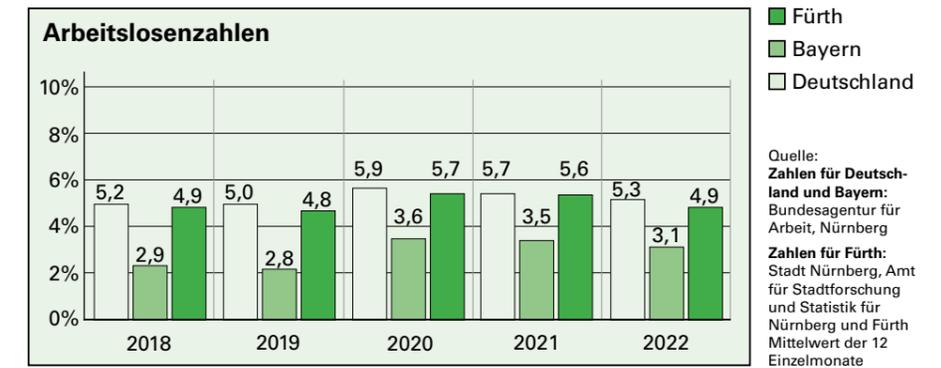
deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen



Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Die Arbeitslosenquote ist folglich im Jahr 2022 von durchschnittlich 5,7 Prozent im Vorjahr auf 5,3 Prozent gesunken.

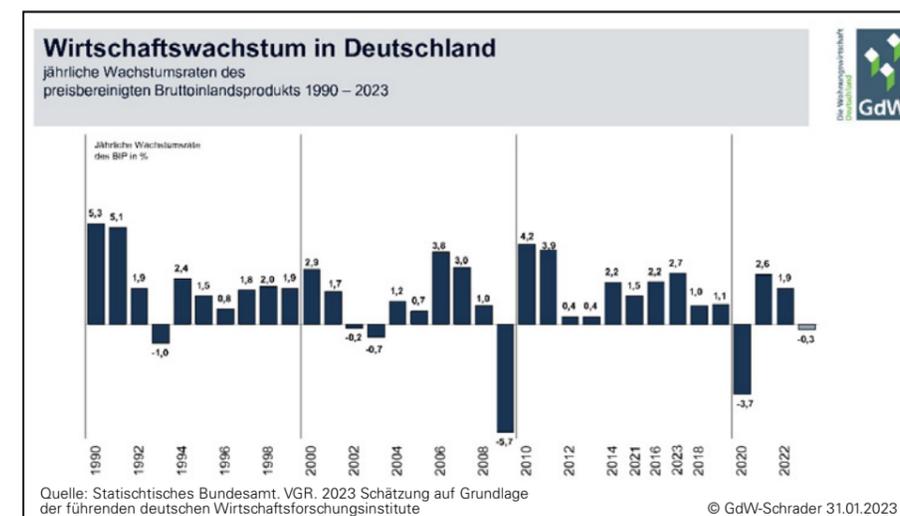
In Fürth waren im Dezember 2022 3.559 Menschen arbeitssuchend. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote in Fürth für das Jahr 2022 bei 4,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau vor der Corona-Krise.

Konsum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %). Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie.



Der Vorstand
J. Weiskopf,
M. Zierer, H. Belian



Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigtem Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteu-erungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energie-produkte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen. Die Preise für den Neubau von Wohn-gebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemesse-nes Niveau erreicht.

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

eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021. Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte nach wie vor.

Immobilienbranche

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den

hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauminvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund € 293 Mrd. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %).

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen

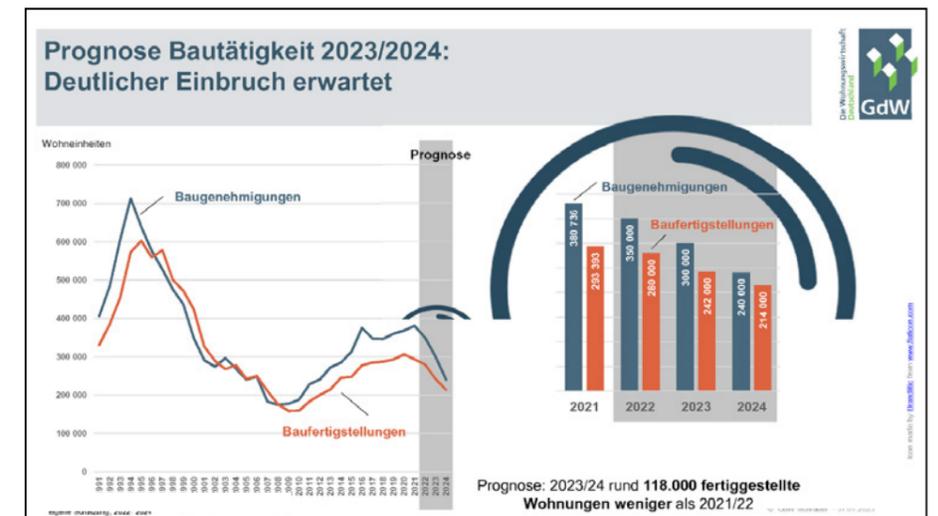


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2023 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute © GdW-Schrader 31.01.2023

im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben:

Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022 – 2024 © GdW-Schrader 31.01.2023

2. AUS DER GENOSSENSCHAFT

Mitgliederversammlung

Die 109. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 21. Juli 2022 im kleinen Saal der Stadthalle Fürth statt. Vorstandsmitglied Herr Zierer erstattete Bericht über das Geschäftsjahr 2021.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn 2021 wurde wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer Dividende	100.235,40 €
Zuweisung zur Anderen Rücklage	1.165.739,70 €

Bilanzgewinn 2021 **1.265.975,10 €**

Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Die zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsräte Stefan Burkhardt und Norbert Fritz wurden einstimmig wiedergewählt.

Die vorgelegte Neufassung der Satzung wurde von der Mitgliederversammlung beschlossen.

Die Mitgliederversammlung verlief insgesamt ruhig und in geordneten Bahnen.

Mitgliederehrung

Nach 2021 hat die Genossenschaft zum zweiten Mal zu einer eigenen Jubiläumsfeier in die genossenschaftliche Gaststätte „Bierhimmel“ eingeladen. In diesem Rahmen dankte der Vorstand den Jubilaren des Jahres 2022 für die langjährige Treue zu Genossenschaft. Als Anerkennung für diese Treue überreichte der Vorstand neben der Ehrenurkunde des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. auch einen „Fürth Scheck“ sowie einen Blumenstrauß.

Für 70 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt:

Karoline Feser
Karl Heider

Für 60 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt:

Georg Brunner	Walburga Grimme
Johann Gill	Lisa Seeber
Marie-Luise Mönius	Heinz Bauer
Wolfgang Rädels	Klaus Bach
Willi Dietz	Helmut Maschke
Hildegard Walz	Horst Fritz
Renate Lehmeier	

Für 50 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt:

Dieter Eckart	Thomas Stärker
Dagmar Beyer	Ehrenhard Püchner
Peter Galster	Gerhard Iberl
Marianne Mäder	Walter Schirmer
Ludwig Sittig	Martha Meissner
Siegfried Dinter	Sonja Gumbmann
Rudolf Kodl	Gerhard Wunder

3. NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

Die Unternehmensform „Genossenschaft“ ist bereits von sich aus nachhaltig. Wohnungsgenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Ihr Kapital sind ihre Mitglieder. Ihnen gegenüber ist die Gemeinschaft verpflichtet und investiert erwirtschaftete Überschüsse in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in Neubauten und in Service-Angeboten. Diese ausgewogene Mischung aus Modernisierung des Bestandes und Neubau sorgt in Kombination mit ergänzenden Angeboten für die Mitglieder für solides und gleichzeitig zukunftsorientiertes Handeln.

In diesem Sinne ist es das Ziel der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen.

Nachhaltiges Wohnen

Die Nachhaltigkeit von Wohnraum soll weiter gesichert werden, gerade in einer Zeit, in der das Gut Wohnen immer mehr an Wert gewinnt. Mit dieser Zielsetzung haben sich bereits vor über 10 Jahren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in und um Fürth zu einer Projektpartnerschaft zusammengeschlossen.

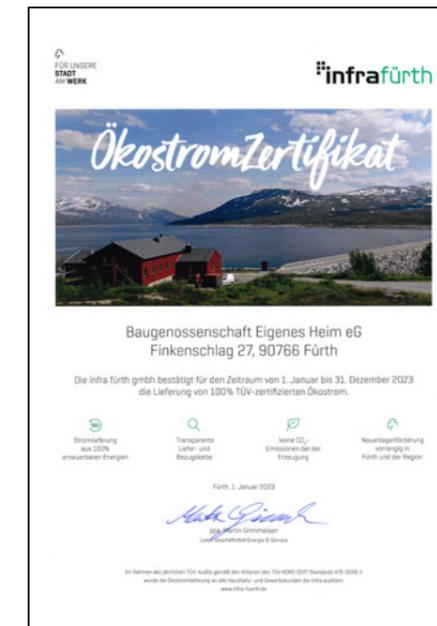
Eine sozialpädagogische Mitarbeiterin steht als neutrale Person zwischen dem Mieter und der Wohnungsgenossenschaft. Sie berät und unterstützt die Mieter bei verschiedenen Angelegenheiten rund um das Thema Wohnen. Mieter*innen der Projektpartner können sich bei verschiedenen Fragen rund um das Thema Wohnen an das „Nachhaltige Wohnen“ wenden.

So erhalten Mieterinnen und Mieter z.B. Unterstützung oder Beratung bei Behördengängen, Nachbarschaftskonflikten oder Zahlungsproblemen.

Weitere Informationen erhalten sie über unsere Mitarbeiter*innen oder über www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de.

Energielieferung und Kostenentwicklung

In Kooperation mit der infra fürth gmbh bezieht die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG über langfristige Rahmenverträge sowohl 100% Ökostrom als auch 100% klimaneutrales Erdgas - auch Ökogas genannt - von einem regionalen Versorger.



Gaslieferung

Dank des bestehenden Rahmenvertrages aus dem Jahr 2020 sind die Gaspreise jedoch noch bis zum 31.12.2023 auf dem sehr günstigen Niveau des Jahres 2022 (Netto-Arbeitspreis 2,11 ct/kWh) festgeschrieben. Die Auswirkungen der Erhöhung der Gaspreise durch die Ukraine-Krise können derzeit noch nicht endgültig abgeschätzt werden. Gemeinsam mit der infra fürth gmbh beobachten wir jedoch die aktuellen Preisentwicklungen mit dem Ziel weiterhin Ökogas zu möglichst günstigen Konditionen für unsere Mieter*innen zu beziehen.

Stromlieferung für Treppenhäuser usw.

Der Rahmenvertrag für die Strombelieferung zur Versorgung der Treppenhäuser, zentralen Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. wurde 2019 langfristig mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2023 abgeschlossen. Ebenso wie der Gaspreis ist eine Prognose über die Preisentwicklung nur schwer

möglich. Die Baugenossenschaft ist aber auch hier bestrebt, nach dem 31.12.2023 wieder preiswerten Ökostrom über den regionalen Partner zu beziehen.

Mieterstrom

Über unsere Beteiligung an der „Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaft GmbH“ bringen wir die Energiewende zu unseren Mietern nach Hause. Durch unseren Partner, der infra fürth gmbh, können unsere Mieter*innen den auf ihrem Dach produzierten Solarstrom nutzen.

Die „Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaft GmbH“ betreibt inzwischen 47 Photovoltaikanlagen auf den Hausdächern der beteiligten Genossenschaften. Die Gesamtgröße dieser Anlagen beträgt aktuell rd. 1.426 kWp. Im Jahr 2022 würden durch diese Anlagen rd. 1,4 Gigawattstunden sauberer Ökostrom erzeugt. Damit wurden ca. 832 Tonnen CO2 eingespart. Die nächste Photovoltaikanlage auf einem Dach der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG ist für den Neubau in der Erich-Klabunde-Straße 1-3 mit rd. 16,4 kWp geplant.



4. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

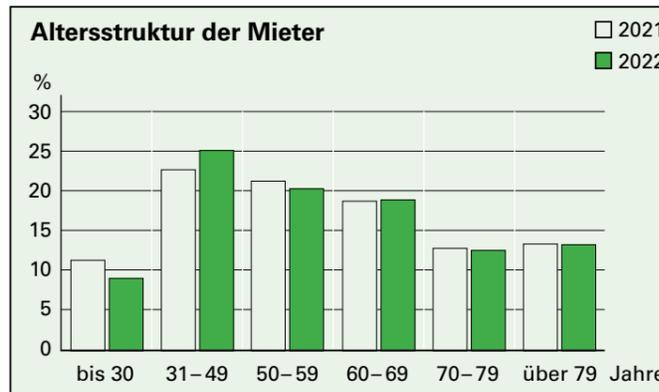
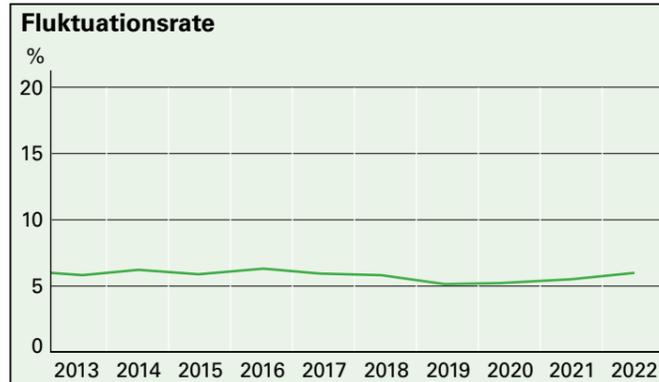
Wohnungsbestand

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft

1.176	Wohnungen einschl. Wirtswohnung
21	Sonstige Mieteinheiten
172	Garagen
29	Carports
332	Stellplätze

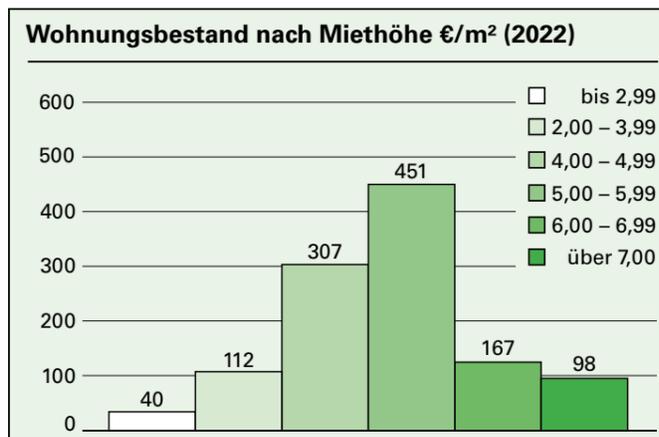
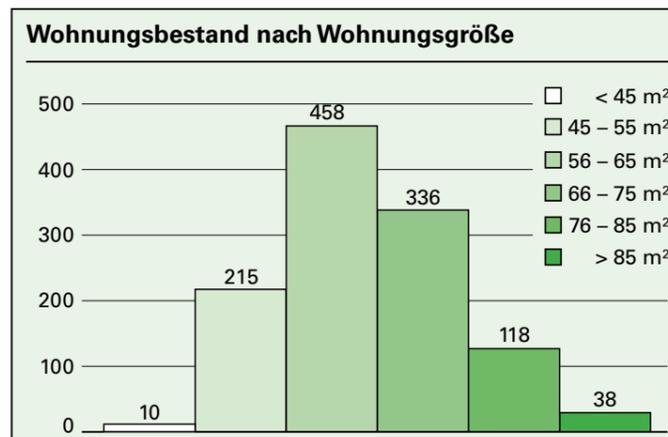
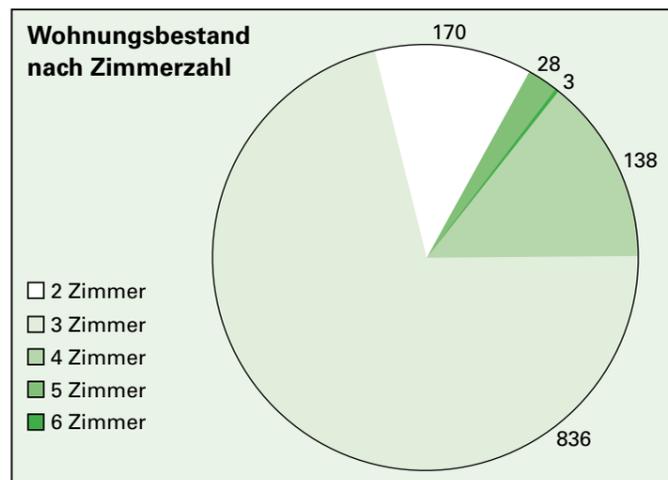
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH dürfen 26 % des dortigen Wohnungsbestandes nur an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet werden.

Im abgelaufenen Jahr waren insgesamt 70 Mieterwechsel (Vorjahr: 66) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 6,0 % entspricht (Vorjahr: 5,6 %).



Mietenpolitik

Trotz der moderaten Mietenpolitik der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG sind regelmäßige Mietanpassungen unerlässlich, um den Werterhalt der Wohnungsbestände zu sichern. Zudem sind in den letzten Jahren die Kosten für Bauleistungen und die Bewirtschaftung der Bestände spürbar angestiegen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Mieten überprüft und zum Beginn des Jahres 2023 angepasst. Mit Blick auf die aktuelle Kostenentwicklung ist die



Fronmüllerstraße 172 – 182 vor der Modernisierung



Fronmüllerstraße 172 – 182 nach der Modernisierung

regelmäßige Überprüfung und Anpassung der Mieten unverzichtbar, um weiterhin die Investitionskraft der Genossenschaft zu sichern.

Im Geschäftsjahr 2022 vereinbarte die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG Mieterträge in Höhe von T€ 4.987,3. Einschließlich der Umlagen betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 6.532,6. Die Mieterträge haben sich durch Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen oder bei der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen erhöht.

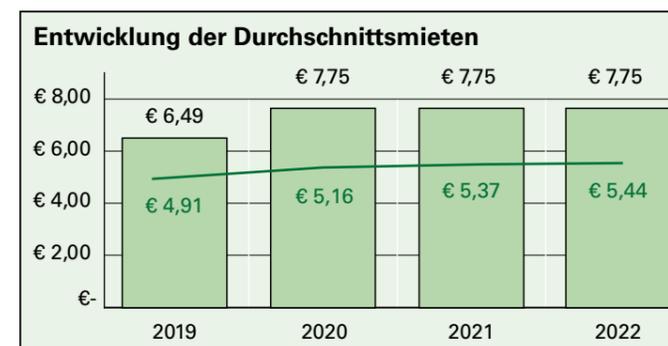
Von den Erlösschmälerungen des Jahres 2022 (T€ 137,8) resultieren T€ 87,5 aus den bewussten Leerständen im Zusammenhang mit dem Abbruch der Erich-Klabunde-Straße 1-5 sowie der Modernisierungsmaßnahme Fronmüllerstraße 172-182. Die Erlösschmälerungen, die Forderungsausfälle (T€ 12,8) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 3,8) betragen zusammen 2,8 % (Vorjahr: 1,3 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG beträgt im Dezember 2022 5,44 €/m² (Vorjahr 5,37 €/m²).

Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen 1,55 €/m² (Vorjahr 1,54€/m²).

Modernisierung und Instandhaltung
Bei all unseren Investitionsentscheidungen stehen wirtschaftliche Solidität, soziale Gerechtigkeit und ökologische Verantwortung im Einklang miteinander. Nur mit diesem Dreiklang kann die Schaffung von neuem Wohnraum Teil einer nachhaltigen Bewirtschaftung sein. Wir investieren in Wohnraum, in dem die Menschen nicht nur heute, sondern auch in Zukunft gern leben wollen.

Für zeitgemäßes Wohnen sowie die Reduzierung des CO₂- Ausstoßes investierte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 rd. T€ 6.919,2 in die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestandes.



Neben der laufenden Instandhaltung wurde im Jahr 2022 in folgende größere Modernisierungsmaßnahmen investiert:

Fronmüllerstraße 172–182 T€ 3.531,0

- Aufstockung um ein Stockwerk und Schaffung von 12 neuen Wohnungen
- Anbringung einer Wärmedämmfassade
- Anbau neuer und größerer Balkone
- vollständige Erneuerung der Gebäudeerschließung (Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation)
- Austausch der Fenster; straßenseitig Einbau von Schallschutzfenstern
- Anbau von sechs Aufzügen mit großzügigem Eingangsbereich
- Erneuerung des Treppenhauses
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Modernisierung leerstehender Wohnungen
- Erschließung von 12 neuen Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur „E-Mobility-Ready“

Lieferprobleme sowie Corona-bedingte Bauzeitenverschiebungen aus 2021 und 2022 konnten leider nicht wie erhofft wieder aufgefangen werden. Die für Ende 2022 geplante Fertigstellung der Maßnahme war daher leider nicht zu halten. Der Vermietungsbeginn für die neuen Wohnungen musste somit auf Mitte 2023 verschoben werden.

Weinbergstraße 34, 36 T€ 346,3

- Erneuerung der Fassade unter Beachtung des Ensembleschutzes
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Energetische Ertüchtigung der Haustüren
- Erneuerung der Außenanlage
- Abdichtung der Kelleraußenwand mit Kanalsanierung

Neben diesen Maßnahmen führte die Baugenossenschaft auch in diesem Jahr bei Mieterwechseln wieder Wohnungseinzelmodernisierungen durch. Mithilfe dieser Einzelmodernisierungen bringt die Baugenossenschaft leerwerdende Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und sichert somit die nachhaltige Vermietung der Wohnungen.

Im Zuge dieser Wohnungseinzelmodernisierungen wurden im Jahr 2022 folgende wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt:

	2022	2021
Heizungseinbau /-austausch	22 WE	17 WE
Installation zeitgemäßer Bäder	30 WE	22 WE
Einbau moderner Kunststofffenster	29 WE	20 WE

Zusätzlich wurden in einzelnen Wohngebäuden die Kellerräume instandgesetzt.

Die soziale Zielsetzung – Schaffung attraktiver Wohnungen zu bezahlbaren Mieten – wird mit diesem umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm ebenso erreicht, wie das Umwelt- und Klimaziel – Reduzierung von CO2.

Gleichzeitig unterstützt die Genossenschaft als ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk den örtlichen Arbeitsmarkt.

Nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben der vergangenen Jahre:



Weinbergstraße 34–36 vor der Modernisierung



Weinbergstraße 34–36 nach der Modernisierung

Neubautätigkeit

Die regelmäßige Errichtung neuer und innovativer Wohnanlagen ermöglicht unseren Mitgliedern den Zugang zu modernsten Wohnungen. Unser Focus liegt hierbei neben der Qualität der Wohnlage selbstverständlich auch auf der Auswahl umweltverträglicher Materialien und klimafreundlicher Technik.

22 Familienwohnungen in der Erich-Klabunde-Straße

Die Planungen an unserer Neubau-maßnahme in der Erich-Klabunde-Straße 1–3 gingen im Berichtsjahr stetig voran.

Entstehen wird hier ein lebenswertes, naturnahes und modernes neues Wohngebäude, das verschiedene Wohnungstypen für verschiedene Generationen bietet. Nicht zuletzt wegen der Lage direkt an der „Eckarts-Anlage“ wurde bei den Planungen großer Wert auf die Schaffung von Wohnraum für Familien zu fairen Preisen gelegt.

Es entstehen zwei 2-Zimmer-, sechs 3-Zimmer, zehn 4-Zimmer und vier 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 46 und 109 m².

Bei diesem Projekt werden wir auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichten. Die 22 freifinanzierten, barrierearmen Wohnungen werden mittels Wärmepumpe beheizt. Für das Mauerwerk wird ein perlitgefüllter Ziegel verwendet, welcher klimaneutral in Süddeutschland hergestellt wird. Auf eine zusätzliche Wärmedämmung kann somit verzichtet werden. Die Fertigstellung ist für den Herbst beziehungsweise Spätherbst 2024 vorgesehen.

Mit den Neubauarbeiten geht auch eine umfassende Umgestaltung der Außenanlagen in der parkähnlichen „Eckarts-Anlage“ einher. Nach der Fertigstellung wird der in sich abgeschlossene Innenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für Kinder ist dort ein Spielplatz mit diversen Spiel- und Klettermöglichkeiten vorgesehen. Große Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand, ein neu gestalteter Schrebergartenbereich

sowie ein Angebot zum Urban Gardening laden zum genossenschaftlichen Miteinander ein.

Verkauf von Einfamilienhäusern

Die unter Ensembleschutz stehende Siedlung „Eigenes Heim“ aus der frühen Zeit der Gartenstadtbewegung bietet ein Wohnen im Grünen in historischer Umgebung. Das gesamte Ensembleschutzgebiet umfasst insgesamt 155 Einfamilienhäuser. Da Investitionen in diesem Bereich für eine sozialorientierte Genossenschaft nur in begrenztem Umfang und wohl bedacht erfolgen können, wurde im Jahr 2019 der Beschluss gefasst, 54 Häuser aus diesem Gebiet zu veräußern. In 2022 wurde der Verkauf eines Hauses (notarielle Beurkundung erfolgte bereits 2021) vollzogen. Bis Ende 2022 waren somit 21 Einfamilienhäuser verkauft. In 11 Fällen haben die jeweiligen Mieter das von ihnen bewohnte Einfamilienhaus erworben.

5. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

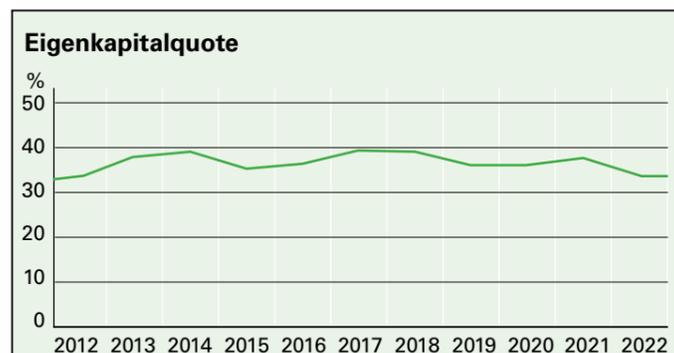
Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	42.145,8	83,9	39.978,5	87,1
Grundstücksvorrat/ Bauvorbereitung	842,8	1,7	508,3	1,1
Kurzfristiges Vermögen	7.227,7	14,4	5.394,6	11,8
Bilanzsumme	50.216,3	100,0	45.881,4	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenmittel	17.129,3	34,1	17.422,9	38,0
Langfristiges Fremdkapital	30.159,6	60,1	24.688,1	53,8
Kurzfristiges Fremdkapital	2.927,4	5,8	3.770,4	8,2
Bilanzsumme	50.216,3	100,0	45.881,4	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.334,9 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erhöht; der Rückgang aufgrund der Saldierung mit Baukostenzuschüssen sowie aufgrund der Abschreibungen des Berichtsjahres wird dadurch nicht sichtbar. Die Bauvorbereitung erhöhte sich aufgrund von Planungskosten für den Neubau Erich-Klabunde Straße 1–3. Die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens ist insbesondere auf gestiegene flüssige Mittel zurückzuführen.

Auf der Kapitaleseite reduzierten sich die Eigenmittel insbesondere aufgrund des geringeren Jahresüberschusses sowie der Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich infolge der Neuvaluierungen im Berichtsjahr. Ein Rückgang infolge der planmäßigen Entschuldung ist somit nicht sichtbar.



Das Eigenkapital der Genossenschaft (T€ 17.220,4) beträgt zum Bilanzstichtag rd. 34 % (Vj.: rd. 37 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel betragen rd. 34% (Vj.: rd. 38 %) der Bilanzsumme.

Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 85 % (Vj.: rd. 85 %).

Zum 31.12.2022 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdkapital finanziert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung für 2022

	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		2.620,8
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	818,6	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.412,7	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.059,7	2.465,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.		5.086,4

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet sein.

Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Hausbewirtschaftung	34,0
Kapitaldisposition	12,6
Sonstiger und a.o. Bereich	-9,7
Jahresüberschuss	36,9

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung beträgt T€ 1.971,1.

Das sonstige Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erlösen aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern, der Auflösung von Rückstellungen, den Anpassungen bei der Pensionsrückstellung, den außerplanmäßigen Abschreibungen, Bereitstellungszinsen sowie aus anderen nicht operativen und periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

6. GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 33.197,62 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

7. AUSBLICK

Als zuverlässiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Fürth wird die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG weiterhin ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Durch unsere bestandseretzende Neubautätigkeit erweitern wir unseren Wohnungsbestand um moderne und zukunftsfähige Wohnungen. In Verbindung mit den energetischen Modernisierungen leisten wir unseren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Daneben werden wir die Bereiche Instandhaltung und Einzelmodernisierung im Zuge von Mieterwechseln nicht vernachlässigen. Denn auch diese Maßnahmen dienen dazu, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zu erhöhen und die langfristige Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen sicherzustellen.



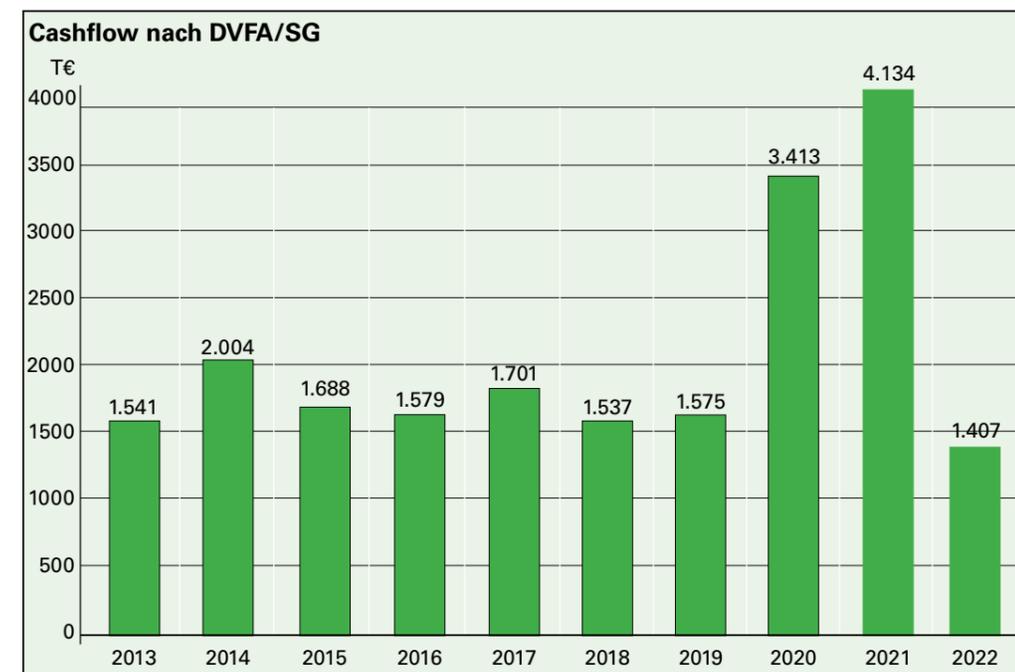
Abbruchgebäude in der Erich-Klabunde-Straße

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Modernisierung und Aufstockung in der Fronmüllerstraße 172–182 abgeschlossen und das Neubauprojekt Erich-Klabunde-Straße 1–3 begonnen. Sofern technisch möglich, werden im Sinne eines nachhaltigen und Ressourcen schonenden Umgangs mit Baumaterialien zudem die am Abbruchgebäude in der Erich-Klabunde-Straße zurückgebauten Balkone am benachbarten Gebäude Finkenschlag 7–11 wieder aufgestellt. Mit der energetischen Modernisierung des Doppelhauses Weinbergstraße 30/32 wird auch wieder in den Erhalt und die Aufwertung des Ensemble-schutzgebietes investiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war wie immer informativ, konstruktiv und vertrauensvoll. Dafür gilt dem Aufsichtsrat ein ganz besonderer Dank. Dank gebührt auch allen Geschäftspartnern, den Behörden und Institutionen, die uns durch ihre Unterstützung bei der Bewältigung unserer genossenschaftlichen Aufgaben mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind.

Fürth, 02. Mai 2023

Der Vorstand
M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian



AUFSICHTSRAT



STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM BERICHT DES VORSTANDES UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden mit einem Kostenaufwand von rund 6,9 Mio. € Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt.

In 2022 sind Neubauinvestitionen mit rund 333.000 € getätigt worden.

Die langfristige Vermietbarkeit ist zu sichern und Investitionsstaus sind zu vermeiden, deshalb sieht es der Aufsichtsrat als notwendig an, Modernisierungsmaßnahmen fortzuführen, um die Häuser und Wohnungen für unsere Mieter attraktiv zu gestalten und auf den aktuellen Stand zu bringen. Auch Neubautätigkeiten sind weiterhin trotz und gerade wegen enormen Kostensteigerungen erforderlich, um das Angebot mit bezahlbaren Wohnungen nach neuestem Stand zu erweitern und damit langfristig für Mieter attraktiv zu bleiben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Aufsichtsrat, sowie die laufenden Prüfungen während des Berichtszeitraumes führten zu keinen Beanstandungen. Die Buchführung erfolgte, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, ordnungsgemäß.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind weiterhin als geordnet anzusehen. Der entsprechenden Feststellung sowie den übrigen Darstellungen zur Geschäftslage im Bericht des Vorstandes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zu beschließen
- die Zuweisung des Bilanzgewinnes in Höhe von 33.197,62 € zu den anderen Ergebnismittelrücklagen zu beschließen
- und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Geschäftsführer, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Fürth, 27. April 2023

Der Aufsichtsrat
Burkhardt, Fritz, Schmidt, Seuß

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Aufsichtsrat, bestehend aus 7 Mitgliedern und 2 Ausschüssen, nahm im Jahr 2022 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen wahr und hat den Vorstand entsprechend beraten und überwacht sowie Vorschläge unterbreitet. Die Zusammenarbeit war im Sinne der satzungsgemäßen Aufgaben der Baugenossenschaft, der langfristigen Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum und der dabei immer größer werdenden Herausforderungen stets konstruktiv, zielführend und zukunftsorientiert.

In 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer Aufsichtsratssitzung hat sich der Aufsichtsrat einen umfassenden Überblick über die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft verschafft sowie den Prüfungsplan inklusive zur langfristigen weiteren energetischen Betrachtung des Bestandes neu erarbeitet. Sachverhalte wurden erörtert und beraten, Vorschläge unterbreitet, Auskünfte eingeholt, Stellungnahmen abgegeben und grundlegende zukunftsorientierte Entscheidungen unter anderem zu laufenden Planungen und Durchführung von Sanierungen und Neubau getroffen.

Der Revisionsausschuss hat 3 Prüfungen und eine Kassenprüfung durchgeführt und damit die Geschäftsabwicklung ausreichend überwacht.



Mit zwei Baubegehungen des Bauausschusses wurde der optische und bauliche Zustand der Wohnanlagen und Grünflächen im Stadtteil Eigenes Heim und der Südstadt, hier vor allem der Sanierungsfortschritt und Aufstockung in der Fronmüllerstraße, begutachtet. Die Geschäftsführung hat über die Protokolle die festgestellten Punkte zur weiteren Bearbeitung erhalten.

Die Möglichkeit, an den Sitzungen des Vorstandes teilzunehmen, hat der Aufsichtsrat regelmäßig wahrgenommen, wodurch Besprechungsmöglichkeit und zeitnahe und umfassende Information zu den Geschäftsvorfällen gegeben war.

Fürth, 27. April 2023

Stefan Burkhardt,
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Burkhardt



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.005,18	4.410,74
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.050.523,36		38.454.061,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	600.610,21		1.025.680,26
Grundstücke ohne Bauten	485.235,91		484.514,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.608,56		35.233,85
Bauvorbereitungskosten	<u>357.604,75</u>	42.527.582,79	23.824,08
Finanzanlagen			
Beteiligungen	455.549,29		455.549,29
Andere Finanzanlagen	<u>3.552,00</u>	459.101,29	3.552,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.484.167,89		1.425.938,55
Andere Vorräte	<u>44.522,13</u>	1.528.690,02	45.469,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.010,90		35.220,98
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.200,69		94.527,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>489.040,72</u>	611.252,31	1.171.312,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.086.416,63	2.620.842,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.231,26</u>	<u>1.231,26</u>	<u>1.223,30</u>
Bilanzsumme		50.216.279,48	45.881.361,06

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.580,00		68.640,00
der verbleibenden Mitglieder	2.512.640,00		2.526.940,00
aus Teilkündigungen	<u>4.420,00</u>	2.603.640,00	27.300,00
Kapitalrücklage		68.208,64	65.838,64
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.303.688,63		1.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.211.635,03</u>	14.515.323,66	12.045.895,33
Bilanzgewinn		33.197,62	1.265.975,10
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	3.400.660,00		3.365.025,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		318.372,57
Sonstige Rückstellungen	<u>298.500,00</u>	3.699.160,00	342.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.658.012,48		18.153.991,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.271.582,97		3.327.820,82
Erhaltene Anzahlungen	1.501.653,35		1.457.649,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.968,46		8.798,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.082,81		1.529.583,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>90.397,43</u>	29.287.697,50	68.163,32
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>9.052,06</u>	<u>8.867,53</u>
Bilanzsumme		50.216.279,48	45.881.361,06

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.532.557,49		6.491.090,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>31.205,80</u>	6.563.763,29	24.726,58
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		58.229,34	28.765,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		352.576,65	183.413,78
Sonstige betriebliche Erträge		578.698,95	2.701.346,23
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.527.420,83</u>	<u>3.233.170,08</u>
Rohergebnis		4.025.847,40	6.196.172,86
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	711.862,01		702.186,08
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 35.596,52 €; Vj.: 187.021,57€)	<u>189.074,59</u>	900.936,60	340.395,87
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.992.758,03	1.579.874,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		428.661,84	255.375,00
Erträge aus Beteiligungen	11.832,98		17.866,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>842,85</u>	12.675,83	414,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>535.430,50</u>	<u>664.102,45</u>
Ergebnis nach Steuern		180.736,26	2.672.519,50
Sonstige Steuern	.	<u>143.850,01</u>	<u>140.644,40</u>
Jahresüberschuss		36.886,25	2.531.875,10
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>3.688,63</u>	<u>1.265.900,00</u>
Bilanzgewinn		33.197,62	1.265.975,10



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, Fürth ist beim Amtsgericht Fürth unter Nummer GnR 101 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. 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 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen an abgewohnten Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften/Reihenhäusern wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt. Die aktivierten Kosten degressiv in den ersten fünf Jahren mit 5 % der Herstellungskosten und restlich mit 1,67 % p. a., abgeschrieben. Nach der erstmaligen Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an abgewohnten Wohngebäuden werden die aktivierten Kosten hierfür handelsrechtlich auf 15 Jahre abgeschrieben. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

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

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	70 bis 80 Jahre
Geschäfts- und anderen Bauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Carports	20 Jahre
Stellplätze	14 Jahre
Technische Anlagen	5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 12 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 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte zu durchschnittlichen Einstandspreisen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. 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 GuV-Posten dargestellt.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	75.248,21		6.024,26		69.223,95
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	69.855.280,60	4.566.067,6	6.593,89	1.179,72	74.415.934,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.598.031,54	-415.252,17*			1.182.779,37
Grundstücke ohne Bauten	484.514,92	720,99			485.235,91
Techn. Anlagen und Maschinen	20.356,07				20.356,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.237,51	11.237,24	10.381,51		251.093,24
Bauvorbereitungskosten	23.824,08	334.960,39		-1.179,72	357.604,75
Summe Sachanlagen:	72.232.244,72	4.497.734,05	16.975,40	0,00	76.713.003,37
Finanzanlagen					
Beteiligungen	455.549,29				455.549,29
Andere Finanzanlagen	3.552,00				3.552,00
Summe Finanzanlagen:	459.101,29	0,00	0,00	0,00	459.101,29
Gesamtsumme Anlagevermögen:	72.766.594,22	4.497.734,05	22.999,66	0,00	77.241.328,61

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.837,47	2.404,56	6.023,26		67.218,77	2.005,18	4.410,74
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	31.401.219,08	1.967.674,86	3.483,27		33.365.410,67	41.050.523,36	38.454.061,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	572.351,28	9.817,88			582.169,16	600.610,21	1.025.680,26
Grundstücke ohne Bauten	0,00				0,00	485.235,91	484.514,92
Techn. Anlagen und Maschinen	20.356,07				20.356,07	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.003,66	12.860,73	10.379,71		217.484,68	33.608,56	35.233,85
Bauvorbereitungskosten	0,00				0,00	357.604,75	23.824,08
Summe Sachanlagen:	32.208.930,09	1.990.353,47	13.862,98	0,00	34.185.420,58	42.527.582,79	40.023.314,63
Finanzanlagen							
Beteiligungen	0,00				0,00	455.549,29	455.549,29
Andere Finanzanlagen	0,00				0,00	3.552,00	3.552,00
Summe Finanzanlagen:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	459.101,29	459.101,29
Gesamtsumme Anlagevermögen:	32.279.767,56	1.992.758,03	19.886,24	0,00	34.252.639,35	42.988.689,26	40.486.826,66

* Der Zugang im Berichtsjahr (4.335,96 €) ist mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 414.408,00 € und einer Rechnungskorrektur i.R. einer Schlussabrechnung (5.180,13 €) saldiert.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.484,2 (Vj.: T€ 1.425,9) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

Rücklagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

I. Kapitalrücklage	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
	65.838,64	2.370,00	0,00	68.208,64
II. Ergebnismrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	3.688,63	1.303.688,63
Andere Ergebnismrücklagen	12.045.895,33	1.165.739,70	0,00	13.211.635,03

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 193,9. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr:	23.658.012,48 18.153.991,40	1.018.430,19 853.344,42	3.916.061,72 3.201.061,19	18.723.520,57 14.099.585,79	23.658.012,48 18.153.991,40	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr:	3.271.582,97 3.327.820,82	45.157,50 56.237,85	195.927,11 189.708,00	3.030.498,36 3.081.874,97	3.271.582,97 3.327.820,82	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr:	1.501.653,35 1.457.649,35	1.501.653,35 1.457.649,35				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr:	8.968,46 8.798,02			8.968,46 8.798,02		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr:	757.082,81 1.529.583,98	757.082,81 1.529.583,98				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr:	90.397,43 68.163,32	77.117,27 54.447,08		13.280,16 13.716,24		
Gesamtbetrag:	29.287.697,50	3.399.441,12	4.111.988,83	21.776.267,55	26.929.595,45	
Gesamtbetrag Vorjahr:	24.546.006,89	3.951.262,68	3.390.769,19	17.203.975,02	21.481.812,22	

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 194,9 (Vj.: T€ 2.482,8) enthalten.

Im Geschäftsjahr erfolgte für Instandsetzungsmaßnahmen eine Entnahme aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 26,7 (Vj.: T€ 55,7). Aufgrund des geplanten Verkaufs von Anlagevermögen erfolgte die Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 291,7 (Vj.: T€ 121,3).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 308,5 (Vj.: T€ 57,7).

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 0,0 (Vj.: T€ 0,1) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 110,8 (Vj.: T€ 292,2) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederentwicklung

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2022	2.111	9.719
Zugang neuer Mitglieder	79	342
Zugang durch weitere Anteile		48
Abgang durch Kündigung	41	244
Teilkündigung		17
Übertragung	25	95
Tod früherer Jahre	1	4
Tod	21	85
Stand 31.12.2022	2.102	9.664

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um T€ 14,3 vermindert. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Mitglieder haften lediglich in Höhe ihres Geschäftsguthabens.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 (Vj.: 12) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Stefan Burkhardt Vorsitzender
 Peter Biller stellv. Vorsitzender
 Norbert Fritz
 Werner Schmidt
 Jürgen Seuß
 Jürgen Malter
 Thomas Grögel

Vorstand

Marcus Zierer
 Jochen Weiskopf
 Herbert Belian

Es bestehen Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands in Höhe von € 1.300,00.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Architekten-, Fachingenieur- und Bauverträgen für eine in Realisierung befindliche Modernisierungsmaßnahme bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund T€ 1.685,2.

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 13,0.

Fürth, 02. Mai 2023

Der Vorstand:

M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian



UNTERNEHMENSPROFIL

ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2022

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1910	Vacher Straße 87 – 101	6	6	459,27					6
1911	Vacher Straße 103 – 109a	4	4	290,76					4
1910	Heimgartenstraße 3 – 21	6	6	474,72					6
1910	Heimgartenstraße 2 – 14	6	6	455,75					6
1911	Heimgartenstraße 24 – 30	3	3	206,97					3
1911	Heimgartenstraße 29 – 41	5	5	380,44					5
1911	Feldstraße 1 – 5	3	3	231,11					3
1913	Feldstraße 7	1	3	169,48	1	2			
1914	Damaschkestraße 38 – 58, 66 – 72	15	15	854,59					15
1919	Damaschkestraße 60 – 64	3	3	200,19					3
1919	Damaschkestraße 59 – 77	10	10	701,02					10
1919	Weinbergstraße 27 – 37, 30 – 40	12	12	743,20					12
1920	Weinbergstraße 39 – 49, 10 – 28, 42 – 50, 1 – 7	25	25	1.648,09					25
1920	Feldstraße 9	1	11	765,01		6	5		
1921	Weinbergstraße 2 – 8	4	4	262,40					4
1921	Fritz-Gräßler-Str. 6 – 12	4	4	262,40					4
1921	Damaschkestr. 26 – 36	6	6	400,28					6
1921	Weinbergstraße 9 – 25	9	13	843,22	5				8
1922	Friedrich-Ebert-Straße 116 – 152	18	27	1.675,62	5	13			9
1922	Fritz-Gräßler-Straße 30, 32	2	2	147,86					2
1922	Feldstraße 11 – 17	4	4	284,78					4
1922	Damaschkestraße 47 – 57	6	6	402,12					6
1923	Fritz-Gräßler-Straße 2, 4	2	8	464,08		8			
1923	Friedrich-Ebert-Straße 131 – 151	11	13	786,49	4				9
1923	Feldstraße 19 – 25	4	4	275,42					4
1924	Friedrich-Ebert-Straße 123 – 129	4	19	1.081,39	4	14		1	
1924	Fritz-Gräßler-Straße 14, 16	2	8	454,94		8			
1925	Friedrich-Ebert-Straße 113 – 119	4	18	1.030,68	2	16			
1926	Friedrich-Ebert-Straße 121, 108 – 114	5	24	1.415,98	4	20			
1926	Fritz-Gräßler-Straße 19	1	4	243,76		4			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 107 – 111	3	12	699,00		12			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 102 – 106	3	12	727,68		12			
1927	Feldstraße 12-26, 34, 27 – 49	21	21	1.533,08					21
1928	Feldstraße 28	1	3	210,60	1	2			
1928	Scherzerplatz 10 – 32	12	12	834,40					12
1928	Robert-Koch-Straße 52 – 56	3	12	867,92		12			
1929	Scherzerplatz 7 – 17	6	24	1.522,64		24			
1929	Fritz-Gräßler-Straße 15, 17	2	8	612,72	2	3	2	1	
1931	Schwalbenstraße 1 – 17	9	36	1.807,56		36			
1935	Schwalbenstraße 2 – 10	5	28	1.583,00	8	18		2	

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1935	Scherzerplatz 36 – 40	3	9	515,71	4	4		1	
1936	Fritz-Gräßler-Straße 1	1	4	175,28	4				
1936	Damaschkestraße 16 – 20, 35 – 41	7	37	2.018,40	11	24	2		
1937	Finkenschlag 22 – 26	3	10	541,30	2	8			
1937	Feldstraße 51 – 55	3	10	555,24	2	7	1		
1938	Finkenschlag 2 – 20	13	44	2.292,92	20	24			
1939	Finkenschlag 7 – 19	7	28	1.436,80	16	12			
1949	Damaschkestraße 79	1	4	262,80		4			
1950	Finkenschlag 1 – 5	3	19	1.393,60	4	9	6		
1952	Robert-Koch-Straße 58, 60	2	12	604,88	7	4	1		
1952	Feldstraße 48, 50	2	12	787,62	3	6	3		
1952	Finkenschlag 28, 30	2	12	830,94	5	3	4		
1953	Leyher Straße 71 – 79	5	40	2.530,04	1	38	1		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 2 – 10	5	40	2.537,87	5	31	4		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 5 – 11	4	32	1.986,78		25	7		
1953	Dr.-Schumacher-Straße 2 – 6	3	18	1.200,24	2	14	2		
1953	Erich-Klabunde-Straße 1 – 5	3	12	794,40	5	3	4		
1953	Robert-Koch-Straße 62, 64	2	12	664,20		12			
1954	Erich-Klabunde-Straße 2 – 6	3	18	1.039,50		18			
1954	Dr.-Schumacher-Straße 8 – 12	3	18	1.200,27		18			
1954	Leyher Straße 81 – 87	4	32	2.009,86	1	30	1		
1955	Dr.-Schumacher-Straße 3 – 9	4	24	1.480,56	6	17	1		
1959	Dr.-Schumacher-Straße 1, 11, 13	3	15	983,34		15			
1959	Fronmüllerstraße 172 – 178	4	32	1.971,52		32			
1960	Fronmüllerstraße 180, 182	2	20	1.217,20		20			
1962	Robert-Koch-Straße 70, 72	2	12	775,15	3	6	3		
1963	Finkenschlag 21, 23	2	12	806,76		12			
1965	Feldstraße 56, 58	2	12	804,38		12			
1968	Feldstraße 60,62	2	12	862,05		12			
1968	Finkenschlag 36, 38	2	12	864,27		12			
1968	Riemenschneiderstraße 6, 8	2	12	916,14		9	3		
1970	Finkenschlag 32, 34	2	16	1.246,40		16			
1972	Friedrich-Ebert-Straße 158 – 162	3	24	1.681,28	8	16			
1980	Feldstraße 6 – 10	3	24	2.007,76		24			
1994	Finkenschlag 25	1	8	756,46			8		
2011	Damaschkestraße 74, 76	2	2	176,76					2
2015	Finkenschlag 27 – 29	2	31	2.263,50	9	18	4		
2020	Riemenschneiderstraße 56, 57	2	40	2.862,37	12	28			
1933	Friedrich-Ebert-Straße 100 (Wirtswohnung)	1	1	68,50			1		
Summe aller Bauten		371	1.176	75.133,67	166	753	63	5	187

UNTERNEHMENSPROFIL

Gründung	22.10.1909
Sitz	Finkenschlag 27, 90766 Fürth
Geschäftsanteil	€ 260,00
Pflichtanteile	zwei Anteile
Höchstzahl der Anteile	20 Anteile

KENNZAHLEN

	2022	2021
Wohnungen	1.176	1.177
Mitglieder	2.102	2.111
Bilanzsumme	50.216,3 T€	45.881,4 T€
Eigenkapital	17.220,4 T€	17.300,6 T€
Mietausfallquote	2,3 %	1,3 %
Fluktuationsquote	6,0 %	5,6 %

IMPRESSUM

Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG
Finkenschlag 27
90766 Fürth

Konzept und Realisation:
Christina Sachse
Grafikdesign und Illustration

Fotos:
Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG

Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG

Finkenschlag 27 / 90766 Fürth

Telefon: 0911 / 97 450 20 – 0

Öffnungszeiten

Dienstag: 9:00 bis 11:00 Uhr

Mittwoch: 15:00 bis 17:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 bis 11:00 Uhr



www.eigenes-heim-fuerth.de