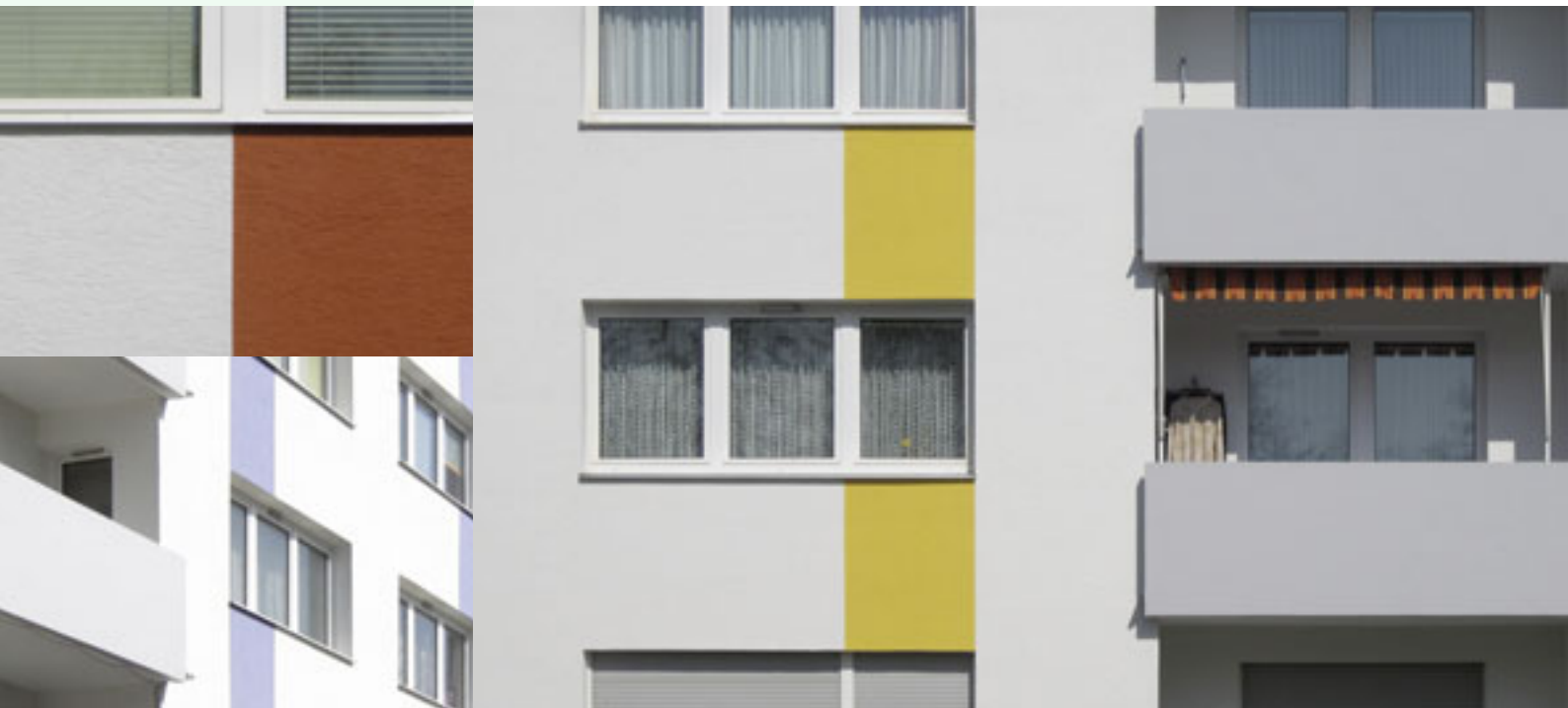




BAUVEREIN  
FÜRTH eG

*GESCHÄFTSBERICHT  
2010*





# Inhalt



|   |   |
|---|---|
| <i>Ehrentafel verstorbener Mitglieder</i> ..... | 5 |
|---|---|

## ■ BERICHT DES VORSTANDES

|   |       |
|---|-------|
| <i>I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen</i> .....  | 7-17  |
| 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des<br>Geschäftsergebnisses .....                          | 7     |
| a) Beschreibung des Unternehmens .....  | 7     |
| b) Beschreibung des Geschäftsverlaufs .....   | 7     |
| c) Darstellung des Geschäftsergebnisses bei unserer<br>Genossenschaft/Wohnungsbewirtschaftung ..... | 11    |
| 2. Finanzielle Leistungsindikatoren .....   | 17    |
| <i>II. Darstellung der Lage</i> .....   | 18-22 |
| 1. Ertragslage .....  | 18    |
| 2. Finanzlage .....   | 20    |
| 3. Vermögens- und Kapitalstruktur .....   | 21    |
| 4. Vorausschaurechnung .....  | 22    |
| <i>III. Nachtragsbericht</i> .....  | 22    |
| <i>IV. Risikobericht</i> .....  | 23    |
| <i>V. Prognosebericht</i> .....   | 23    |
| <i>Aus dem Genossenschaftsleben</i> .....   | 24    |

|   |    |
|---|----|
| ■ <i>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</i> ..... | 26 |
|---|----|

|   |    |
|---|----|
| ■ <i>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010</i> ..... | 28 |
|---|----|

|   |    |
|---|----|
| ■ <i>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG<br/>FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010</i> ..... | 30 |
|---|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| ■ <i>ANHANG</i> ..... | 31 |
|-----------------------|----|





# *Wir trauern um unsere im Jahr 2010 verstorbenen Mitglieder:*

*Bauer, Margarete*

*Denkler, Alfred*

*Dietrich, Rolf*

*Fleig, Elisabeth*

*Fleischer, Franz*

*Frenkle, Johanna*

*Günther, Werner*

*Hartung, Martha*

*Hoegn, Georg*

*Hofmann, Günther*

*Hübner, Reinhold*

*Ihl, Karl-Heinz*

*Kallert, Anni*

*Kaps, Manfred*

*Kaul, Anna*

*Kraft, Leonhard*

*Langer, Irma*

*Meth, Mechthild*

*Näcker, Gerda*

*Nentel, Georg*

*Nuß, Jakob*

*Pietz, Peter*

*Plewe, Babette*

*Rosenzweig, Sigrid*

*Schmidt, Sophie*

*Ströhlein, Babette*

*Tauber, Inge*

*Ulmer, Hilde*

*Völklein, Walter*

*Waldfahrer, Alfred*

*Weber, Hermann*

*Weiß, Bernd*

*Wenger, Andreas*

*Wolf, Annemarie*

*Wolgast, Eva*

*Wunder, Rainer*



# Bericht des Vorstandes



## I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### a) Beschreibung des Unternehmens

Wie in den vergangenen Jahren hat sich die Genossenschaft BAUVEREIN FÜRTH eG wiederum um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert. Erneut wurde insbesondere die energetische Modernisierung fortgesetzt.

Sämtliche Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Zum Bestand der Genossenschaft gehören:

1.806 Wohnungen,  
253 Kfz-Stellplätze,  
186 Garagen,  
188 Tiefgaragenstellplätze und  
12 Gewerbeeinheiten.

Ein weiteres Geschäftsfeld der BAUVEREIN FÜRTH eG ist die verwaltungsmäßige und technische Betreuung der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH. Für die ARGE GmbH wurden im vergangenen Geschäftsjahr verwaltet:

496 Wohnungen,  
139 Stellplätze,  
36 Garagen und  
9 Gewerbeeinheiten.

#### b) Beschreibung des Geschäftsverlaufs

##### aa) Die deutliche Erholung der deutschen Wirtschaft setzt sich fort

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr.

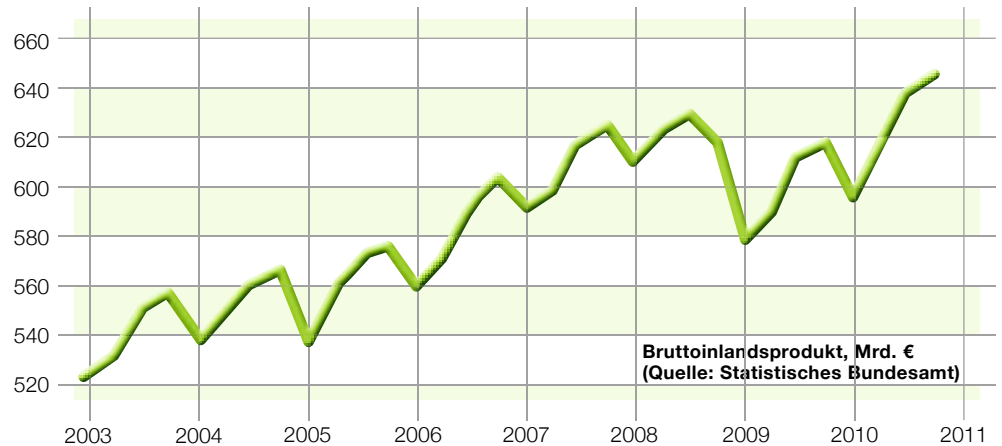
Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Folge des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist. Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen.





## Bericht des Vorstandes

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute für 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.



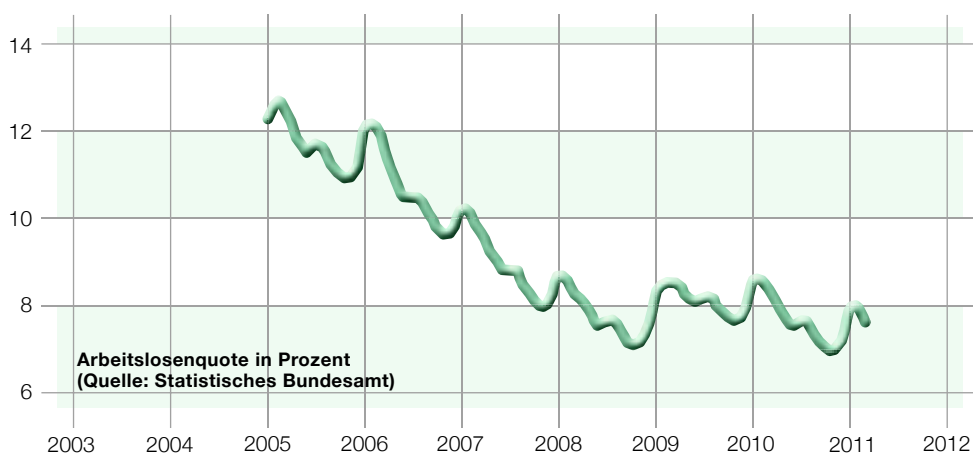
Auch der private Konsum erholt sich von der Krise. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Preisbereinigt betrug der Zuwachs 0,5 %. Hier schlägt vor allem zu Buche, dass 2010 sowohl Nettolöhne und -gehälter als auch die Selbstständigeneinkommen deutlich zunahmen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg 2010 nominal um 2,6 %.



Schon während der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Maßgeblich dürfte hierfür der Rückgriff auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Die Anzahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Mio. Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimilliongrenze unterschritten werden.

Die aktuellen Zahlen der Arbeitsagentur für März 2011 scheinen den Experten recht zu geben: Die Arbeitslosenquote für Stadt und Landkreis Fürth sank auf 5,2 % gegenüber 6,4 % im Vorjahr.





# Bericht des Vorstandes

## bb) branchenspezifisch

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Wirtschaft in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben.

In den einzelnen Bausparten verlief die Entwicklung unterschiedlich. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt auch das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Außerdem blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft.

Nach einer aktuellen Studie des unabhängigen Beratungsunternehmens empirica kann derzeit nur für elf Städte in deutschen Ballungsräumen von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter unter anderem München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. Unter den genannten Städten findet sich auch der Großraum Nürnberg/Fürth.

Eine Ausweitung des Neubaus ist in solchen wachsenden Ballungsräumen angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus dringend geboten.



### c) Darstellung des Geschäftsergebnisses / Wohnungsbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurde eine Dachgeschosswohnung im Anwesen Bienenstraße 19, Baujahr 1951, aus dem Vermietungsprozess genommen, da eine Weitervermietung nur unter unwirtschaftlichem Aufwand möglich gewesen wäre.

Weitere zehn Wohnungen in den Anwesen Würzburger Straße 607 und 609 wurden freigemacht und werden nicht mehr vermietet, da sie durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

Es werden nunmehr 1806 Wohnungen verwaltet.

Es waren 131 Wohnungskündigungen (Vorjahr: 171) zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ging somit auf 7,2 % (Vorjahr: 9,7 %) zurück.

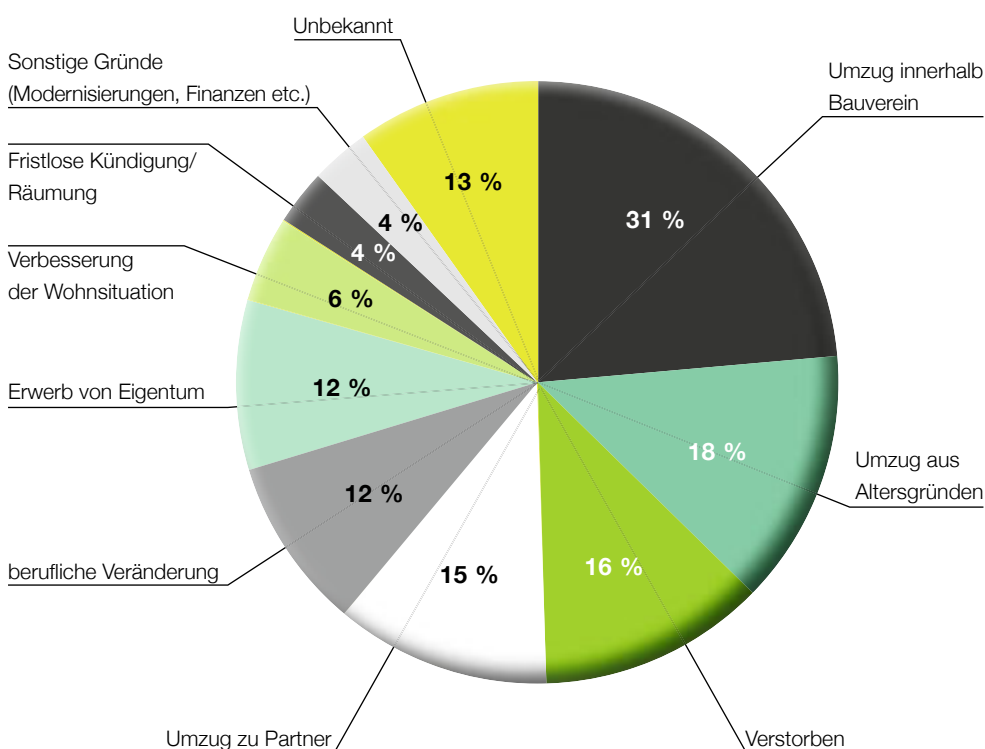
Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 22 Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,22 %.

Die häufigsten Gründe für die Kündigung eines Mietverhältnisses waren im vergangenen Jahr (siehe Grafik unten):

1. Umzug innerhalb Bauverein: 31 (41)
2. Umzug aus Altersgründen: 18 (24)
3. Verstorben: 16 (34)
4. Umzug zu Partner: 15 (9)
5. Berufliche Veränderung: 12 (12)
6. Erwerb von Wohneigentum: 12 (7)
7. Verbesserung der Wohnsituation: 6 (18)

Wie auch in den vergangenen Jahren sind die meisten Kündigungsgründe auf das Alter unserer Mieter zurückzuführen. 37 % aller Kündigungen entfallen auf die Gründe:

- Umzug aus Altersgründen und
- verstorben.

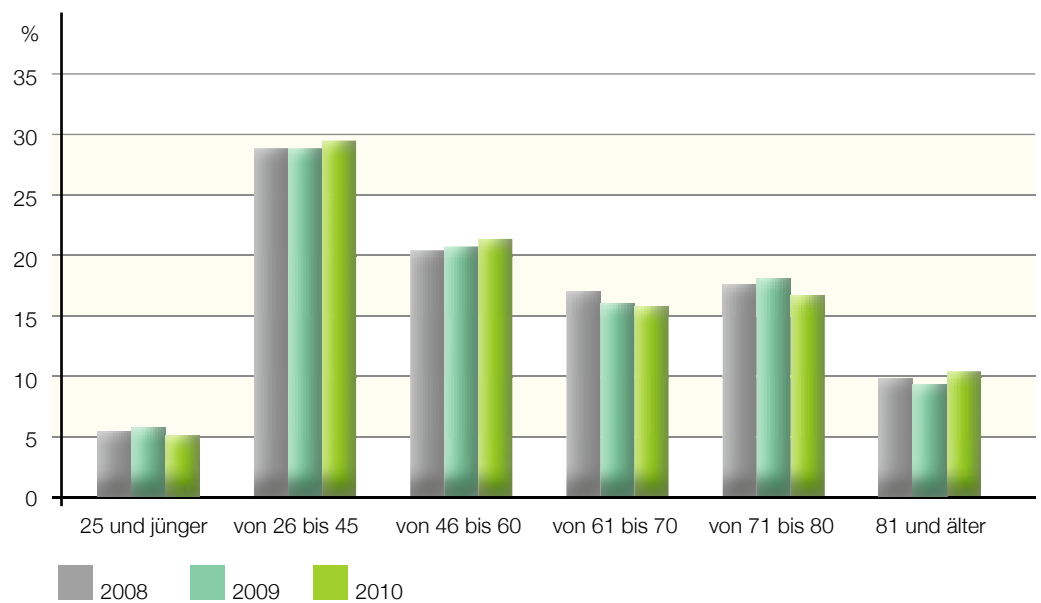




# Bericht des Vorstandes

Wie auf der vorhergehenden Seite dargestellt ist die Struktur der Kündigungsgründe in großem Umfang abhängig von der Altersstruktur der Mieter. Diese stellte sich am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres wie folgt dar:

## Entwicklung der Altersstruktur der Hauptmieter Jahre 2008–2010



Die meisten Wohnungen konnten zeitnah bzw. nach erfolgter Bad- bzw. Wohnungsmodernisierung weitervermietet werden.

Nachdem im Jahr 2009 in der Bodenbacher Straße 24 Wohnungen umfassend modernisiert und in der Südstadt 152 Wohnungen energetisch saniert wurden, sind im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Häuser auf der Hardhöhe energetisch saniert worden:

Die Anwesen **Hardstraße 106-108-110** erhielten ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wärmedämmverbundsystem. Die Decke über dem obersten Geschoss wurde ebenso wie die Kellerdecke gedämmt. Die thermisch ungünstigen Betonbalkonplatten wurden abgetrennt und durch größere, besser nutzbare Vorstellbalkone ersetzt. Eine Erdgeschosswohnung, die bisher keinen Balkon hatte, erhielt im Rahmen dieser Maßnahme einen Balkon.

Die Treppenhäuser wurden renoviert und neue Haustürelemente mit einer Gegensprechanlage eingebaut. Das Dach und die Kellerabgänge wurden erneuert. Die Maßnahme, die mit Eigenmitteln finanziert wurde, hat Baukosten von insgesamt 666.079,73 € verursacht.

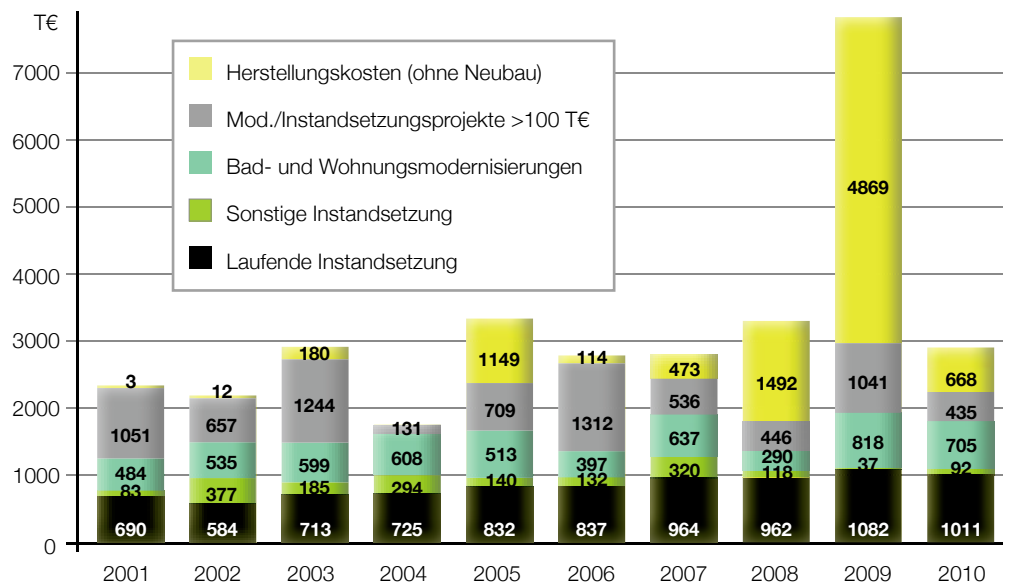


# Bericht des Vorstandes

Außerdem wurden für weitere größere Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen 2.161.475,84 € aufgewendet:

|   |              |
|---|--------------|
| Dämmung der obersten Geschossdecke Bodenbacher Straße 6-8-10  | 40.212,10 €  |
| Dämmung der obersten Geschossdecke Reichenberger Str. 60-62-64  | 39.632,85 €  |
| Instandsetzung Eingangsbereich Rudolf-Breitscheid-Straße 17   | 12.287,63 €  |
| Instandsetzung im Rahmen der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und der Balkonvergrößerung Hardstraße 106-108-110         | 105.684,28 € |
| Fassaden- und Treppenhausrenovierung <b>Kresserstraße 1-3-5</b> und <b>Volckamerstraße 61-63-65</b>                             | 281.374,66 € |
| Fassadenrenovierung <b>Kresserstraße 2-4-6</b>  | 47.891,88 €  |
| 35 Bad- und Wohnungsanierungen  | 704.443,14 € |
| Instandhaltung/Instandsetzung Bürogebäude   | 11.419,23 €  |
| Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, beliefen sich im vergangenen Jahr auf | 918.530,07 € |

## Investitionen in den Immobilienbestand 2001 – 2010 (ohne Neubau in Burgfarrnbach)



Im laufenden Geschäftsjahr wird das „Hochhaus“ Hardstraße 65 energetisch saniert. Das im Jahr 1969 errichtete Gebäude bedarf der energetischen Erneuerung. Dazu wird die vorhandene Klinkerfassade abgebrochen und durch eine wärmegeämmte, mit Alucobond-Platten verkleidete Fassade ersetzt. Um die Fassaden komplett dämmen zu können und so Kältebrücken zu vermeiden, werden die Betonbalkonplatten abgebrochen und neue Aluminium-Balkone vorgestellt.

Die im vergangenen Jahr angestellten Überlegungen zu einem **Neubau in Burgfarrnbach** sind fortgeschritten. Der Abschluss der erforderlichen Verträge steht in Kürze bevor.

Nach der Planung wird noch im Spätsommer mit dem Bau von 18 Wohnungen in zwei Häusern mit einer Tiefgarage begonnen werden. Es entstehen jeweils sechs 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die mit Aufzügen schwellenlos erreichbar

sein werden. Zukunftsorientiert werden die Häuser mit Gas-Brennwerttechnik, Solarthermie und Fußbodenheizung ausgestattet. Den neuen Anforderungen entsprechende Wärmedämmung und dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung gehören ebenfalls zur Ausstattung der neuen Wohnungen.

Die neuen Wohnungen an der Würzburger Straße werden voraussichtlich Ende 2012 bezugsfertig sein.

Außerdem ist für das Jahr 2012 geplant, die energetische Sanierung in der Südstadt fortzusetzen. Die Anwesen Simonstraße 47-49-51-53-55 und Kaiserstraße 67-69-71-71a-73-73a-75-75a mit insgesamt 106 Wohnungen werden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und die Wohnungen erhalten, soweit möglich, gut nutzbare Vorstellbalkone.





## Bericht des Vorstandes

Die von der BAUVEREIN FÜRTH eG verwaltete Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH hat im Jahr 2010 in der Südstadt umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. Acht Häuser in der **Schwabacher Straße 163-173** und **Kaiserstraße 36-38** mit insgesamt 65 Wohnungen wurden energetisch saniert. Die Anwesen erhielten an den Außenwänden ein Wärmedämmverbundsystem. Weiterhin wurden die Dachböden über den obersten Geschossdecken sowie die Kellerdecken gedämmt. Gleichzeitig wurden, soweit möglich, an die Wohnungen Balkone angebaut.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH die Modernisierungsarbeiten in der Südstadt fortsetzen. Die an die vorangegangene Modernisierungsmaßnahme anschließende energetische Sanierung umfasst die Anwesen Buschingstraße 2-4-6-8-10 und das Anwesen Flößaustraße 37. Auch diese Objekte werden umfassend energetisch saniert und fast alle Wohnungen werden mit Vorstellbalkonen ausgestattet. Zum Abschluss der Arbeiten an diesem Wohnblock ist für den Herbst die Neugestaltung der Grünanlagen im Innenhof vorgesehen.



## 2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen, die wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren darstellen, werden näher betrachtet:

|   | 2010                  | 2009                  | 2008                  |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamtkapitalrentabilität                         | 2,8 %                 | 1,7 %                 | 4,8 %                 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete je m <sup>2</sup> | 4,28 €/m <sup>2</sup> | 4,13 €/m <sup>2</sup> | 4,07 €/m <sup>2</sup> |
| Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>           | 19 €/m <sup>2</sup>   | 25 €/m <sup>2</sup>   | 15 €/m <sup>2</sup>   |
| Gesamtinvestitionen im Bestand je m <sup>2</sup>  | 24 €/m <sup>2</sup>   | 66 €/m <sup>2</sup>   | 27 €/m <sup>2</sup>   |
| Cashflow nach DVFA/SG                             | 2.788,1 T€            | 1.757,9 T€            | 3.434,9 T€            |
| Tilgungskraft                                     | 7,6                   | 5,9                   | 10,6                  |
| Dynamischer Verschuldungsgrad                     | 6,0 Jahre             | 8,7 Jahre             | 4,4 Jahre             |
| Zinsdeckung                                       | 8,3 %                 | 8,5 %                 | 8,5 %                 |

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt das Jahresergebnis vor Ertragssteuern zzgl. Fremdkapitalzinsen und Veränderungen der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Rentabilität hat sich im letzten Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr wieder erhöht. Dies ist hauptsächlich auf verminderte Instandsetzungsaufwendungen

gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkapitalrentabilität ist zufriedenstellend.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche beinhalten alle Ausgaben, die aufwandswirksam sind.





# Bericht des Vorstandes

Die Gesamtinvestitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Nach außerordentlich hohen Investitionen im Geschäftsjahr 2009 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr planungsgemäß weniger Investitionen getätigt, was sich aus der Entwicklung der Kennzahlen ablesen lässt.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt kann ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, im Durchschnitt der letzten Geschäftsjahre als gut eingeschätzt werden. Der im letzten Geschäftsjahr wieder höhere Cashflow ist hauptsächlich bedingt durch die oben bereits erwähnte Entwicklung der Ausgaben für Instandsetzungen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) ist ebenfalls zufriedenstellend.

## II. Darstellung der Lage

### 1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Auch veränderte Bewertungsvorschriften durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) bei Erstellung des Jahresabschlusses hatten wesentlichen Einfluss auf das ausgewiesene Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 309,1 T€ um 1.521,3 T€ auf 1.830,4 T€ erhöht.

Der wesentlich höhere Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus erhöhten Mieteinnahmen und verminderten Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung gegenüber dem Vorjahr. Die Mieteinnahmen haben sich von 5.973,2 T€ im Vorjahr auf 6.176,4 T€ im Geschäftsjahr 2010 um 203,2 T€ erhöht.



Hauptsächlich der Aufwand für Instandsetzung ist im Geschäftsjahr um 747,2 T€ zurückgegangen, was sich im veränderten Gesamtaufwand für Instandhaltung und Instandsetzung von 2.231,2 T€ (Vorjahr: 2.978,4 T€) darstellt.

Durch erstmalige Bilanzierung nach BilMoG erfolgten vor allem im Ansatz von Rückstellungen wesentliche Veränderungen. Die Bildung sogenannter Aufwandsrückstellungen ist ab dem Geschäftsjahr 2010 nicht mehr möglich. Dies betrifft hauptsächlich die Rückstellung für Bauinstandhaltung. Hier erfolgen ab dem Geschäftsjahr 2010 keine Zuführungen mehr und die bis 31.12.2009 permanent gebildete Rückstellung wird mit diesem Wertansatz in den nächsten Geschäftsjahren zur Deckung der Aufwendungen für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, verwendet.

Diese sogenannte Entnahme aus der Rückstellung in Höhe von 737,8 T€ wirkte positiv auf das Jahresergebnis. Verglichen mit dem Vorjahr, in dem insgesamt ein Zuführungssaldo von 90,4 T€ festzustellen war, beträgt der positive Effekt auf das Ergebnis 828,2 T€. Diese positive Wirkung auf die Ertragslage wird bis zum Verbrauch der Rückstellung auch in den nächsten Geschäftsjahren so erfolgen. Einmalige außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 198,5 T€ im Umstellungsjahr der Bilanzierungsrechtslage ergaben sich durch höhere Wertansätze der langfristigen Rückstellungen und wirkten dadurch ergebnismindernd.

In den folgenden Jahren ist bei etwa gleich bleibender aufwandswirksamer Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeit, geringfügig steigenden Mieterträgen und dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung von Jahresüberschüssen auszugehen.





# Bericht des Vorstandes

## 2. Finanzlage

Die unten dargestellte zusammengefasste Kapitalflussrechnung stellt die Mittelherkunft und Mittelverwendung des Geschäftsjahres und des Vorjahres dar:

| <b>Geschäftsjahr</b>   |        | <b>2010</b><br>(in Mio. €) | <b>2009</b><br>(in Mio. €) |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Finanzmittelbestand zum 1.1.</b>                          |        | <b>9,73</b>                | <b>12,32</b>               |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen | 2,08   |                            | 1,67                       |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                           | - 0,67 |                            | - 4,89                     |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                          | 1,69   | 3,10                       | 0,63                       |
| <b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>                         |        | <b>12,83</b>               | <b>9,73</b>                |

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Aufnahme von Fremdkapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Maßnahmen notwendig.



### 3. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

| Vermögensstruktur   | 2010         |               | 2009         |               |
|---------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                     | Mio. €       | %             | Mio. €       | %             |
| Anlagevermögen      | 40,17        | 71,20         | 40,97        | 75,74         |
| Umlaufvermögen      | 16,16        | 28,64         | 13,04        | 24,11         |
| Rechnungsabgrenzung | 0,09         | 0,16          | 0,08         | 0,15          |
| <b>Summe</b>        | <b>56,42</b> | <b>100,00</b> | <b>54,09</b> | <b>100,00</b> |

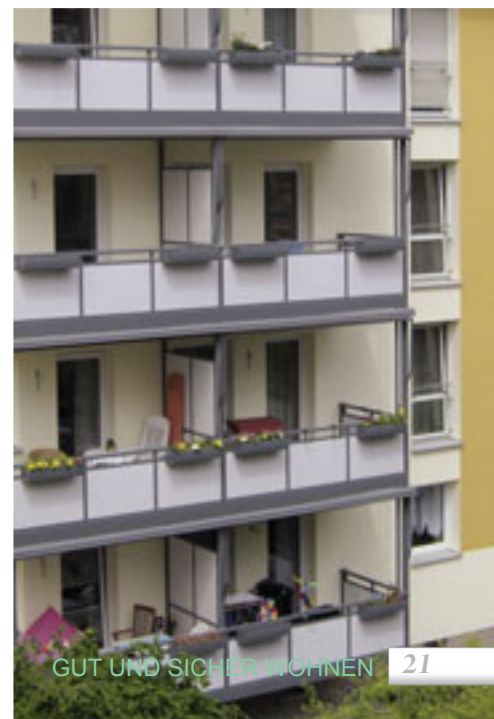
| Kapitalstruktur   | Mio. €       | %             | Mio. €       | %             |
|-------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                   | Eigenkapital | 25,78         | 45,69        | 23,93         |
| Rückstellungen    | 9,69         | 17,18         | 10,24        | 18,93         |
| Verbindlichkeiten |              |               |              |               |
| Langfristig       | 16,34        | 28,96         | 15,04        | 27,81         |
| Kurzfristig       | 4,61         | 8,17          | 4,88         | 9,02          |
| <b>Summe</b>      | <b>56,42</b> | <b>100,00</b> | <b>54,09</b> | <b>100,00</b> |

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich durch regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.366,5 T€ und außerplanmäßige Vollabschreibungen in Höhe von 104,1 T€ der zum Abriss vorgesehenen Gebäude Würzburger Straße 607 und 609 reduziert. Hauptsächlich durch nachträgliche Herstellungskosten für das Modernisierungsprojekt Hardstraße 106-108-110 bei dem diese Anwesen mit neuen größeren Balkonen und einem zeitgemäßen Wärmedämmverbundsystem ausgestattet wurden in Höhe von 553,4 T€ und für die Komplettsanierung eines Reihenhauses in der Siedlung im Wohngebiet Hard mit Kosten von 84,3 T€ wurde ein Teil der Abschreibungen kompensiert.

Zum Bilanzstichtag beträgt das langfristig ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 25.776,2 T€, was einen Anteil von 45,7 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 8.006,6 T€) beträgt das Eigenkapital 33.782,8 T€, somit 59,9 % (Vorjahr: 60,4 %) der Bilanzsumme.

Unter Abwägung von Risiken wurde seit dem Geschäftsjahr 2009 die breitere Verteilung der Finanzreserven auf mehrere Banken- und Kreditinstitute und auf die sog. Tagesanleihe des Bundes vorgenommen. Das Anlagenportfolio, welches aus Privat- und Genossenschaftsbanken und Staatsanleihen besteht, wurde im Geschäftsjahr 2010 beibehalten.





# Bericht des Vorstandes

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ und „Sonstigen Wertpapiere“ (Tagesanleihe des Bundes) hat sich um 3.097,2 T€ auf 12.825,8 € (Jahr 2009: 9.728,6 T€) erhöht. Diese Liquiditätsreserve ist mit der Größenordnung des Jahres 2008 (12.318,6 T€) vergleichbar.

Die Entwicklung der Geldreserven ist hauptsächlich bedingt durch unterschiedliche Bestandsinvestitionen und Fremdkapitalzuflüsse. Nachdem im Jahr 2009 mit 7.847,1 T€ überdurchschnittlich in den Bestand investiert wurde, betragen die Bestandsinvestition im Jahr laut langfristigen Planungen 2.899,0 T€. Neben der Rückzahlung von öffentlichen Baudarlehen in Höhe von 925,6 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten zinsgünstige Darlehenszuflüsse für die Bauprojekte aus dem Jahr 2009 in Höhe von 2.597,4 T€. Der saldierte Fremdkapitalzufluss betrug im Geschäftsjahr 1.671,8 T€ (Vorjahr: 610,5 T€). Negativ auf die Erhöhung der Finanzreserve wirkte der Geldabfluss durch die Zahlung von Verbindlichkeiten und der Nebenkostenabrechnungsguthaben resultierend aus dem Geschäftsjahr 2009 in Höhe von 1.388,1 T€ im Geschäftsjahr 2010.

## 4. Vorausschaurechnung

Im Geschäftsjahr 2011 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 2.920 T€ vorgesehen. Weiterhin erfolgt der Abriss der Gebäude Würzburger Straße 607 und 609 und ein Neubau auf diesen Grundstücken. Dafür sind Kosten in Höhe von 3.010 T€ geplant. Die Kosten für diese Bestandsinvestitionen sollen vollständig aus Eigenmitteln erfolgen.

Durch ganzjährige Auswirkung der im Jahr 2010 erfolgten Mietanpassungen werden sich die Mieterträge im Jahr 2011 um mehr als 1 % weiter erhöhen. Im Zusammenhang mit oben bereits erwähnten neuen Bilanzierungsmethoden ist auch im Jahr 2011 ein Jahresüberschuss zu erwarten.

## III. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres 2010 sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2010 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.



## IV. Risikobericht

Nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) betreibt die Genossenschaft ein Risikomanagement. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche, negative Einflüsse auf die Entwicklung der Genossenschaft abgewendet werden können.

Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt. Der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge wird bevorzugt.

Die Genossenschaft verzeichnet derzeit keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Auch für ein mittelfristiges Ansteigen des Mietausfallrisikos im Bereich der Wohnungsvermietung vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise gibt es keine Anhaltspunkte.

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft sind derzeit nicht erkennbar.

## V. Prognosebericht

Nach aktuellen Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn ist für die nächsten Jahre davon auszugehen, dass in der Metropolregion weiter mit einem Zuwachs der Bevölkerung und insbesondere mit einem Anstieg der Haushalte zu rechnen ist.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den zurückliegenden Jahren und der laufenden Mietanpassungen wird auch weiterhin von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ausgegangen.

## Dank

Für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und für die Unterstützung mit stets wertvollem Rat danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Allen Mitarbeitern danken wir für die geleistete Arbeit und die gezeigte Einsatzbereitschaft.

Fürth, den 29. April 2011

Der Vorstand

Benno Ulrich

Dr. Thomas Mayer

Dr. Jürgen Schmidt





## Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2009 fand die Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010 in der Fürther Stadthalle statt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt.

Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 309.083,91 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2009 entlastet.

Der turnusmäßig ausgeschiedene Vorstand Dr. Thomas Mayer sowie die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Horst Arnold und Peter Fuchs wurden wiedergewählt.

Nach 36-jähriger Mitgliedschaft im Aufsichtsrat ist Herr Wilhelm Petz altersbedingt aus dem Gremium ausgeschieden. Vorstandsmitglied Dr. Mayer erinnerte an die lange Tätigkeit im Aufsichtsrat, in der insbesondere sein Wissen um technische Zusammenhänge, aber auch seine menschlich angenehme Art immer gefragt war. Er dankte ihm im Namen der ganzen Genossenschaft für sein langjähriges Wirken im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft.

Für den wegen Erreichens der Altersgrenze gemäß § 24 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Wilhelm Peetz wird Herr Heinz Hufnagel einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Vorstandsmitglied Dr. Mayer überreicht ein Abschiedsgeschenk für die langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat.



Im Rahmen einer gemeinsamen Feier haben wir unsere Jubilare auch im Geschäftsjahr 2010 geehrt und ihnen ein Erinnerungsgeschenk überreicht. Im Jahr 2010 konnten elf Mitglieder auf 50 Jahre Zugehörigkeit zur Genossenschaft zurückblicken:

Frau Hildegard Drechsler,  
Bodenbacher Straße 18, Fürth,

Herr Robert Hauenstein,  
Kaiserstraße 60, Fürth,

Herr Manfred Jäckel,  
Berlinstraße 46, Fürth,

Herr Georg Rupprecht,  
Herrnstraße 56, Fürth,

Herr Dieter Schneider,  
Greifswalderstraße 15, Fürth,

Herr Philipp Schweiger,  
Franz-Ringel-Straße 4, Fürth,

Frau Margot Spitzel,  
Herrnstraße 56, Fürth,

Herr Werner Stich,  
Rudolf-Harbig-Straße 6, Zirndorf,

Herr Heinz Werner,  
Reichenberger Straße 97, Fürth,

Herr Werner Wieser,  
Siedlerstraße 19, Fürth,

Herr Gerhard Wolf,  
Heinrich-Heine-Straße 13, Fürth.

Den Jubilaren wurde ein Erinnerungsgeschenk des BAUVEREINS sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. für die langjährige Treue zur Genossenschaft überreicht.





## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand überwacht und beraten.

Der Aufsichtsrat verschaffte sich in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung und die Zukunft des Unternehmens. Er informierte sich dabei regelmäßig über die wirtschaftliche Lage, das Risikomanagement sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle und sonstige wichtige Angelegenheiten.

Daneben fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates trat zu drei Sitzungen zusammen. Dabei befasste er sich unter anderem mit dem geplanten Neubau in Burgfarrnbach an der Würzburger Straße sowie der Auswahl eines Architekten für den geplanten zweiten Bauabschnitt in der Bernbacher Straße.

Rechnungswesen und Kassenführung wurden seitens des Revisionsausschusses des Aufsichtsrates in acht Buch- und fünf Kassenrevisionen geprüft. Über das Ergebnis wurde der Aufsichtsrat informiert. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2010 wurde durch den Revisionsausschuss am 3. Mai 2011 geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat billigte Jahresabschluss und Geschäftsbericht per 31. Dezember 2010 am 5. Mai 2011. Der Mitgliederversammlung empfiehlt er, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 492.388,09 € gemäß § 41 der Satzung den „anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesem Vorschlag ebenfalls zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Fürth, 5. Mai 2011

Der Aufsichtsrat

Kurt Troßmann  
- Aufsichtsratsvorsitzender -

