



Geschäftsbericht

2017





INHALT

Ehrentafel verstorbener Mitglieder	5
------------------------------------	---

■ BERICHT DES VORSTANDES

A. Grundlagen des Unternehmens	6
--------------------------------	---

I. Geschäftsmodell des Unternehmens	6
II. Ziele und Strategien	6

B. Wirtschaftsbericht	7–22
-----------------------	------

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	7
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	8
II. Geschäftsverlauf	12
1. Bestandsbewirtschaftung	12
2. Betreuungstätigkeit	14
III. Lage	14
1. Ertragslage	14
2. Finanzlage	16
a) Vermögens- und Kapitalstruktur	16
b) Investitionen	17
c) Liquidität	17
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	18
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	22
A. Personalentwicklung	22
B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	22
C. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	24

Aus dem Genossenschaftsleben	25
------------------------------	----

■ BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
------------------------------	----

■ JAHRESABSCHLUSS 2017 – BILANZ	28–29
---------------------------------	-------

■ JAHRESABSCHLUSS 2017 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30
---	----

■ ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017	31–38
-------------------------------------	-------



Wir trauern um unsere im Jahr 2017 verstorbenen Mitglieder:

Günter Bähr
Oliver Bauer
Josef Bujok
Irene Delörack
Alfred Eisenmann
Roland Franz
Lydia Groß
Maria Holzberger
Anna Hörrmann
Dieter Kaltoven
Bernd Kislich
Leni Klein
Herbert Krex

Gerlinde Mangstl
Kalliopi Moschopoulou
Barbara Müller
Rudolf Müller
Karl Öchsner
Helene Rausch
Willi Roth
Georg Rupprecht
Josef Schikowski
Inge Thäter
Maria Thäter
Irmgard Wallschläger
Roland Wiesmeier

BERICHT DES VORSTANDES

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die BAUVEREIN FÜRTH eG ist eine Genossenschaft und wurde am 20. März 1898 gegründet. Der Zweck liegt satzungsgemäß vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Fürth.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes befasst.

Die Genossenschaft ist an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) mit 26,03 % und an der BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH mit 7,4 % beteiligt. Die BAUVEREIN FÜRTH eG übernimmt als zusätzliches Geschäftsfeld unverändert auch die verwaltungsmäßige und technische Betreuung des Immobilienbestandes der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH).

II. Ziele und Strategien

Ziel der BAUVEREIN FÜRTH eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder anzubieten. Dabei wird der Bestand auch zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen ergriffen werden, um das Immobilienportfolio noch besser zu diversifizieren. Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse von 10.686 T€ erwartet.

Kaiserstraße 89



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹

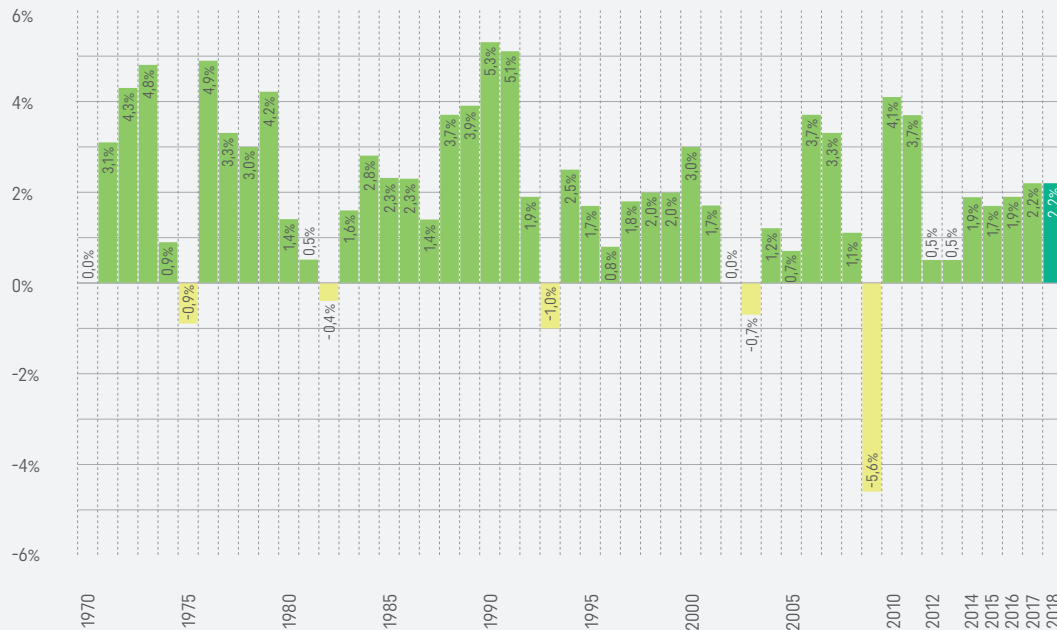
im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2017

Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2018 Schätzung auf Grundlage der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

¹ Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

BERICHT DES VORSTANDES

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Stichtag Jahresende 2017 um 0,4 % auf dann 5,7 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,53 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 160.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit im November 2017 war auf 44,38 Millionen angestiegen, das waren 610.000 mehr als im November 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Fürth ist die Arbeitslosigkeit weiter gesunken. Im November 2017 lag die Quote bei 4,9 %² und somit unter den Zahlen vom November 2016 mit 5,5 %.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 nach wie vor 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im ersten Halbjahr 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt. Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv. 86 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember 2017 befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende – und somit gute – Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

Eine Vielzahl von externen Einflüssen wie zum Beispiel die Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld aufgrund des demografischen Wandels und Preiserhöhungen der Handwerksbetriebe und Baustoffproduzenten führen zu höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen.

Angesichts des Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine

Zeit anhalten. Die Nettozuwanderung in die Ballungsräume steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.³

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die wieder einmal verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.⁴

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

² Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport Dezember 2017.

³ DIW (2018): Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht Nr. 1+2.2018. Berlin.

⁴ ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.



Neubau Volckamerstraße 71
(11 Wohnungen)

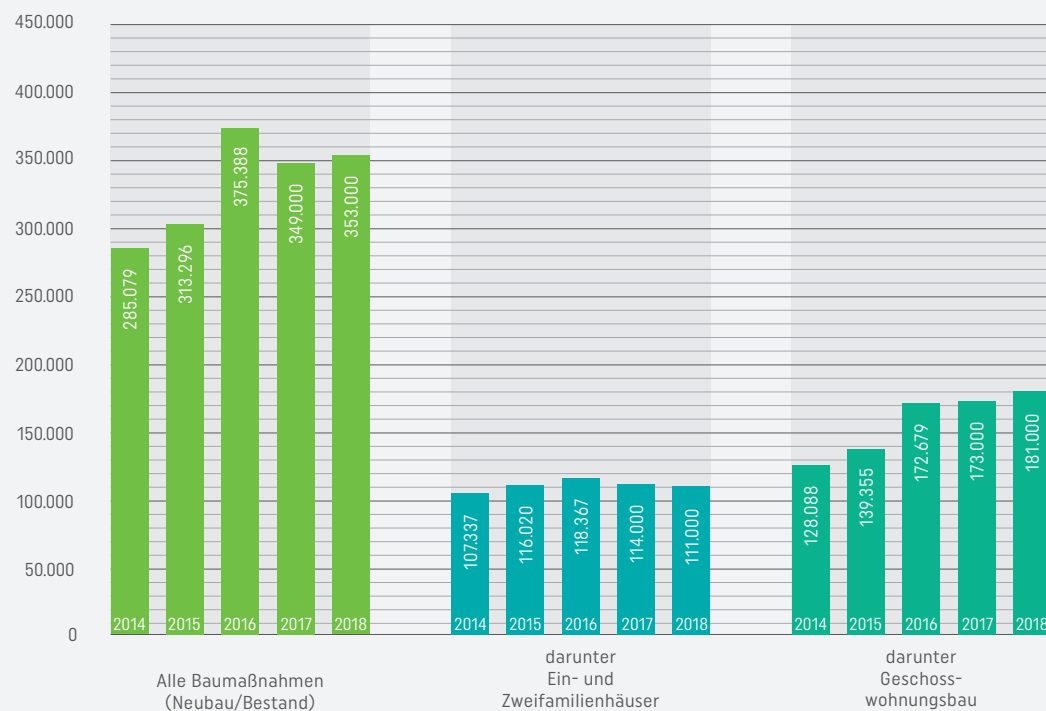
Wohnungsgenehmigungen 2014–2017 und 2018 (Prognose) Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2017
Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017;
2018 Eigene Schätzung

GdW-Schrader - 10.01.2018

Wohneinheiten



BERICHT DES VORSTANDES

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen. Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf. Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertiggestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen

2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.⁵ Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

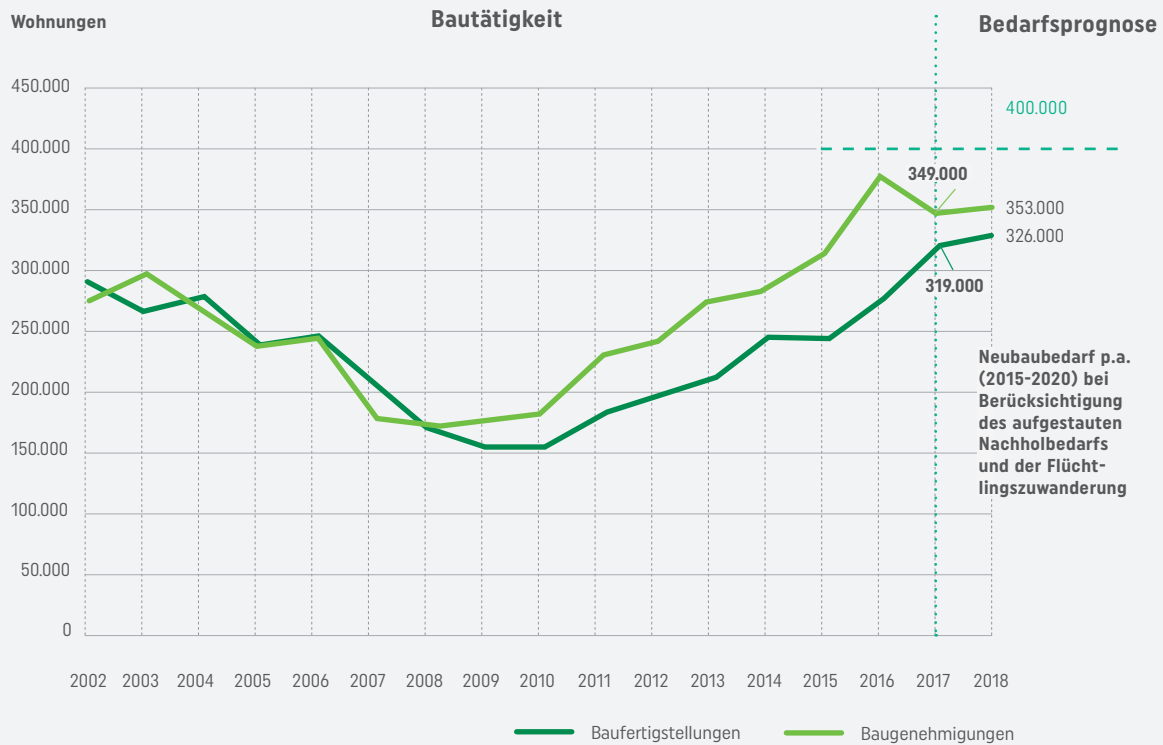
Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Die regionalen Rahmenbedingungen bleiben unverändert. In Fürth ist der Immobilienmarkt in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden weiterhin nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an modernisierten Wohnungen. Es macht sich jedoch zunehmend bemerkbar, dass die Angebote an bezahlbarem Wohnraum immer mehr in den Mittelpunkt der Nachfrage rückt.

5 Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 – Reihe 1 Bautätigkeit, eigene Berechnung.

© GdW-Schrader – 15.01.2018



Geplante Nachverdichtung
Reichenberger Straße

BERICHT DES VORSTANDES

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Das Unternehmen hat sich in 2017 weiterhin intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert. Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2017 auf:

1.824 Wohnungen,
267 Kfz-Stellplätze,
186 Garagen,
210 Tiefgaragenstellplätze,
12 Gewerbeeinheiten

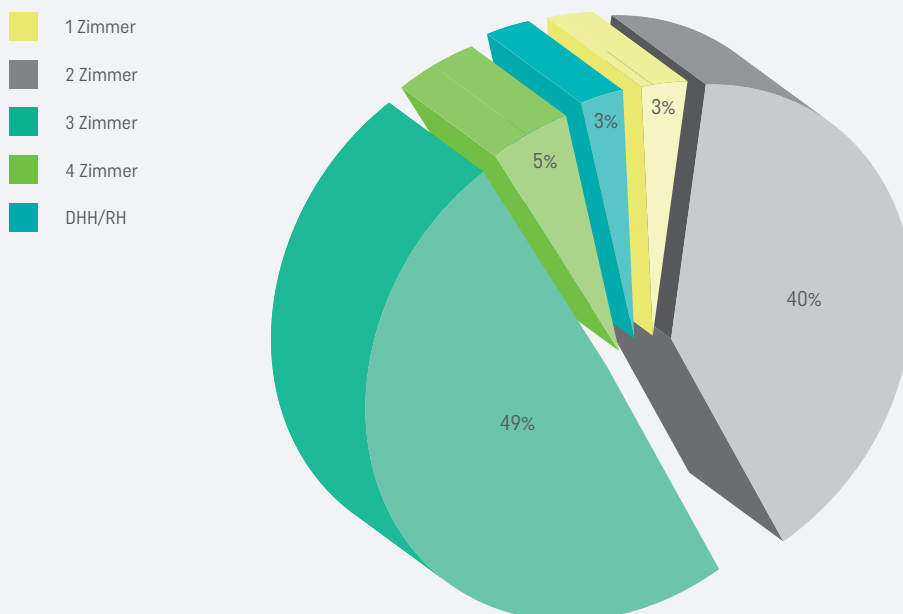
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH dürfen 128 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.

Der Bestand besteht mit nahezu 90 % aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Um unseren Mitgliedern zukünftig auch bei Gründung von Familien mit mehreren Kindern eine Möglichkeit zu bieten, in der Genossenschaft wohnen zu bleiben, werden wir verstärkt Vierzimmerwohnungen im Neubau mit einplanen. Dabei sollen Wohnungsgrößen von maximal um die 90 m² Wohnfläche entstehen, um eine bezahlbare absolute Wohnungsmiete zu ermöglichen.

Auch die Darstellung des Bestandes nach Baujahren zeigt, dass die Genossenschaft wieder einen Schwerpunkt auf den Neubau richten sollte.

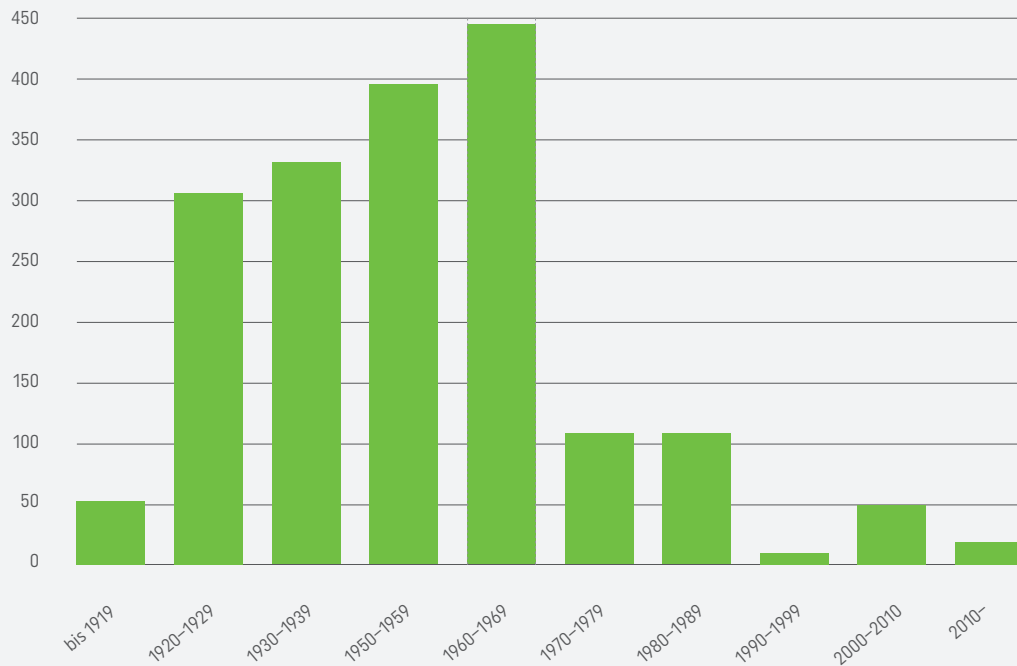
Die Gesamtwohnfläche beträgt 119.393,28 m².

Bestand nach Zimmerzahl



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Wohnungsbestand nach Baujahren



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Der Bestand wird instandgehalten und zielgerichtet modernisiert, aber um auch die Bedürfnisse nach Neubaustandards (u.a. Barrierefreiheit) zu befriedigen, beschäftigen wir uns mit der Umsetzung von Neubaumaßnahmen.

Dazu zählt:

- Erwerb von 11 Neubauwohnungen in der Volckamerstraße (Fertigstellung III./IV. Quartal 2018)
- Planung Bebauung 2. Bauabschnitt Bernbacher Straße in Burgfarnbach (ca. 36 Wohnungen)
- Planung Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 99/101
- Planung Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 60-68 (Garagenhof)

Es gab in 2017 weder Zu- noch Abgänge aus dem Bestand. Zum Ende des Jahres 2017 waren noch insgesamt 205 Wohnungen in der Sozialbindung. Die bei der Erstellung der Wohnanlagen gewährten öffentlichen Darlehen sind zwischenzeitlich vollumfänglich zurückgezahlt. Zum 01.01.2018 sind die Anwesen Heinrich-Heine-Straße 7-15 und Cadolzheimer Straße 52-54 mit 52 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Die restlichen gebundenen Einheiten fallen daher in den nächsten Jahren aus dieser Bindung, die letzten Ende 2021.

In 2017 wurde die Heizzentrale in dem Anwesen Siemensstraße 44 erneuert. Dabei sind Fremdkosten von 157,9 T€ angefallen.

Auch in den Außenanlagen wurden wieder umfangreiche Bereiche neu gestaltet. So wurden die Zuwege zu den Anwesen Berlinstraße 46-48 erneuert. Der Grünanlagenbereich hinter dem Anwesen Hardstraße 43 wurde ebenfalls vollumfänglich umgestaltet. Die Gesamtkosten für die beiden Maßnahmen beliefen sich auf 68,2 T€.

BERICHT DES VORSTANDES

Bei dem Anwesen Kaiserstraße 89 wurde im III. Quartal 2017 mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen begonnen. Aufgrund der längeren Bearbeitungsdauer für die Erteilung der Baugenehmigung zum Aufzugsanbau konnte die Konzeption, Ausschreibung und Vergabe erst im I. Quartal 2018 erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme und die restlichen Instandsetzungsarbeiten erfolgen somit im Laufe des Jahres 2018. Damit können die Geschosse der 27 Wohneinheiten zusätzlich mit Aufzug erreicht werden.

Das Konzept soll 2018 auch im Anwesen Reichenberger Straße 97 umgesetzt werden.

Der Bautenstand Neubaumaßnahme Volckamerstraße 71 entspricht zum 31.12.2017 dem Zeitplan. Die Übergabe ist vertraglich für den 31.12.2018 vorgesehen. Es entstehen 11 Wohnungen nach dem KfW-55 Standard. Es werden 4 Zweizimmer- und 7 Dreizimmerwohnungen entstehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 18,2 T€ auf 10.448,0 T€ gewachsen. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2017 bei 5,11 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2016: 5,04 €).

2. Betreuungstätigkeit

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr

496 Wohnungen,
149 Stellplätze,
36 Garagen und
9 Gewerbeeinheiten

für die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) umfassend verwaltet.

Die ARGE GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Modernisierungsmaßnahmen auf der Hardhöhe fortgesetzt. Dabei wurde eine Häuserzeile mit 24 Wohnungen in den Anwesen Soldnerstraße 95-97-99 energetisch saniert. Ein Wärmedämmverbundsystem und eine Kellerdeckendämmung wurden angebracht, das Dach neu eingedeckt und neue, gut

nutzbare Vorstellbalkone angebaut. Weiterhin wurde das Treppenhaus gestrichen und eine Gegensprechanlage in die Anläuteplatte integriert. Auf den neu eingedeckten Dächern wurden Fotovoltaikanlagen errichtet. Dabei wurde wieder das Projekt „Mieterstrommodell“ der Solarpark GmbH, an der die ARGE GmbH beteiligt ist, umgesetzt. Mit dem regionalen Partner infra fürth gmbh können die Mieter den Solarstrom vom eigenen Hausdach nutzen und dies zu vergünstigten Konditionen. Hierzu ist es lediglich erforderlich, dass der infra-Kunde die Option „partnerstrom“ zu seinem bisherigen Tarif zubucht. Dieses Modell wird bei den anstehenden Maßnahmen weiter umgesetzt.

Das vorgegebene Kostenbudget für die Maßnahme wurde eingehalten. Für die kommenden Jahre ist die Fortsetzung der energetischen Sanierung auf der Hardhöhe geplant.

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Das geplante Jahresergebnis wurde erreicht, die geplanten Projekte wurden im geplanten Zeitraum mit den geplanten Budgets umgesetzt.

III. Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2017 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 10.568,0 T€. Damit wurde die Prognose von 10.455,0 T€ leicht überschritten.

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.028,0 T€ um 396,2 T€ auf 2.424,2 T€ erhöht.

Diese Veränderung ist hauptsächlich bedingt durch den Rückgang der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von 5.283,8 T€ im Vorjahr um 144,6 T€ auf 5.139,2 T€ im Geschäftsjahr. Weiterhin positiv auf das Jahresergebnis wirkt die Steigerung der Umsatzerlöse von 10.616,6 T€ um 34,4 T€ auf 10.651,0 T€, hauptsächlich aufgrund der Anpassung der Wohnungsmieten.

Für Aufwendungen für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, wurden aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung 207,7 T€ (Vorjahr: 171,7 T€) entnommen. Dieser Sachverhalt bedingt hauptsächlich die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr um 36,0 T€. Ebenfalls ergebniserhöhend wirkt die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 147,2 T€ im Geschäftsjahr

im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Rückgang ist hauptsächlich bedingt durch einmalige Kosten in Höhe von 124,6 T€. Diese Kosten waren einmalige Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016, die mit der Umstellung auf das neue EDV-ERP-System „Wodis Sigma“ entstanden sind

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Neubau Volckamerstraße 71



BERICHT DES VORSTANDES

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 65,1 % (Vorjahr: 61,6 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,8 % (Vorjahr: 5,1 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen und berücksichtigt den Genossenschaftsgedanken. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,9 (Vorjahr: 1,6).

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

Vermögensstruktur	2017		2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	46,42	78,32	45,49	77,47
Umlaufvermögen	12,84	21,66	13,22	22,51
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,02	0,01	0,02
Summe	59,27	100,00	58,72	100,00

Kapitalstruktur	2017		2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	38,59	65,11	36,17	61,60
Rückstellungen	4,85	8,18	5,06	8,62
Verbindlichkeiten				
Langfristig	10,97	18,51	12,59	21,44
Kurzfristig	4,86	8,20	4,90	8,34
Summe	59,27	100,00	58,72	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 45.177,4 T€ um 936,6 T€ auf 46.114,0 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.684,3 T€,
- noch nicht fertiggestellte Bauprojekte in Höhe von 184,5 T€
(Komplettmodernisierung des Einfamilienhauses in der Quäkerstraße 5 und Aufzugsanbau am Anwesen Kaiserstraße 89),
- Teilzahlungen nach Baufortschritt für den Erwerb eines Wohnhauses mit elf Mieteinheiten einschließlich Grundstück im Stadtteil Burgfarrnbach in Höhe von 2.341,7 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das langfristig ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 38.586,1 T€, was einen Anteil von 65,1 % an der Bilanzsumme darstellt. Der Eigenkapitalanteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Jahresüberschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 3.184,4 T€) beträgt das Eigenkapital 41.770,5 T€, somit 70,5 % (Vorjahr: 67,4 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 18,5 % (Vorjahr: 21,4 %) der Bilanzsumme und ist damit erneut rückläufig. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert.

b) Investitionen

Im Berichtszeitraum wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Instandsetzungsarbeiten
Kaiserstraße 89 – 305,6 T€
- Siedlungshaus Quäkerstraße 5 – 110,9 T€
- Erneuerung der Wege
Berlinstraße 46-48 – 41,7 T€
- Umgestaltung rückwärtiger Bereich
Hardstraße 43 – 26,5 T€
- Erneuerung Heizzentrale
Siemensstraße 44 – 157,9 T€

Im Berichtsjahr wurden 36 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 856,5 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, beliefen sich im Jahr 2017 auf 1.181,3 T€.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 9.766,9 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 10.066,3 T€ um 299,4 T€ verringert.

Dies ist grundsätzlich bedingt durch Teilzahlungen für den Erwerb eines Wohnhauses einschließlich Grundstück im Stadtteil Burgfarrnbach in Höhe von 2.341,7 T€. Durch das positive Finanzergebnis, welches auch beispielsweise die Verminderung von anderen Immobilien-Bestandsinvestitionen und sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 743,9 T€ beinhaltet, ist der Rückgang der flüssigen Mittel als relativ gering festzustellen.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist weiterhin zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2017 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Verteilung der Finanzanlagen faktisch kaum noch um die Erzielung von Zinserträgen, aber um die strikte Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren), die einige Kreditinstitute ab bestimmten Anlagesummen vereinnahmen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Die Aufnahme von Fremdkapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Maßnahmen notwendig.

Der Vorstand der BAUVEREIN FÜRTH eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

BERICHT DES VORSTANDES

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

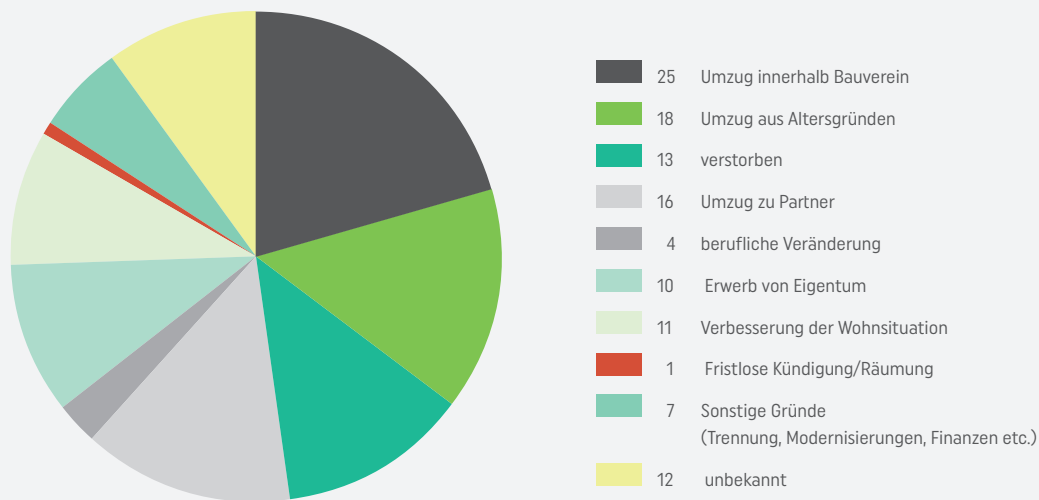
1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 117 (Vorjahr: 134) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate beträgt damit 6,4 % (Vorjahr: 7,3 %).

Zum Jahresschluss 2017 standen insgesamt 24 Wohnungen (Vorjahr: 17) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,3 % (Vorjahr: 0,9 %).

Bei den Kündigungsgründen setzt sich der Trend der Vorjahre fort: Die meisten Mietverhältnisse wurden aus Altersgründen beendet („verstorben“: 13 und „Umzug aus Altersgründen“: 18). Diese Wohnungen wurden oftmals über Jahrzehnte bewohnt, sodass bei Auszug umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Dabei müssen dann erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden.

Kündigungsgründe 2017

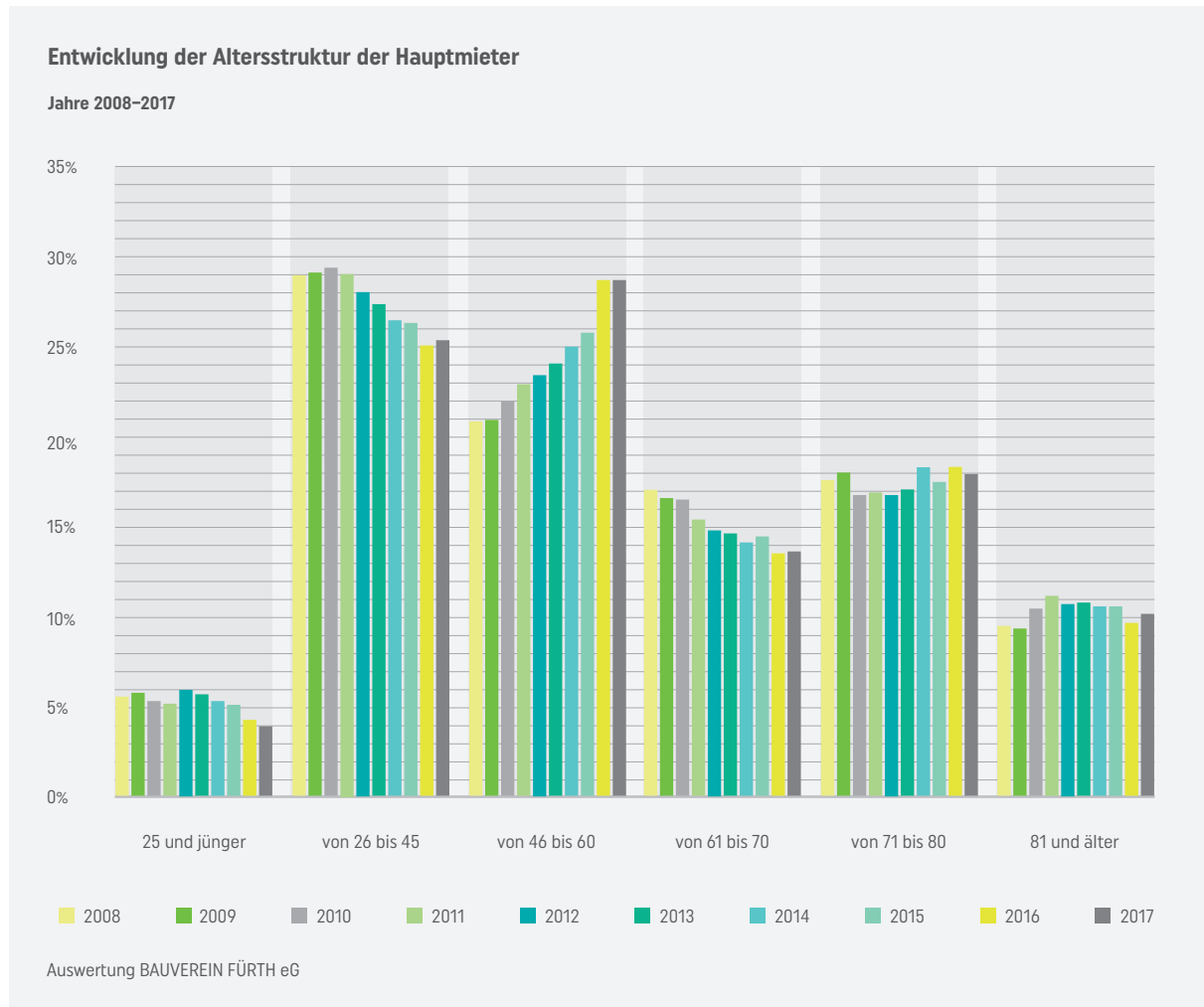


Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Die gekündigten Wohnungen konnten kurzfristig bzw. nach erfolgter Bad- bzw. Wohnungsmodernisierung weitervermietet werden. Die Auswertung der Kündigungsgründe und der Altersstruktur unserer Mieter macht deutlich, dass uns der

demografische Wandel der Bevölkerung in Zukunft vermehrt beschäftigen wird. So wird es immer wieder erforderlich sein, Wohnungen und auch Häuser an die Bedürfnisse älterer Genossenschaftsmitglieder anzupassen.

Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft im Jahr 2017 wie folgt dar:

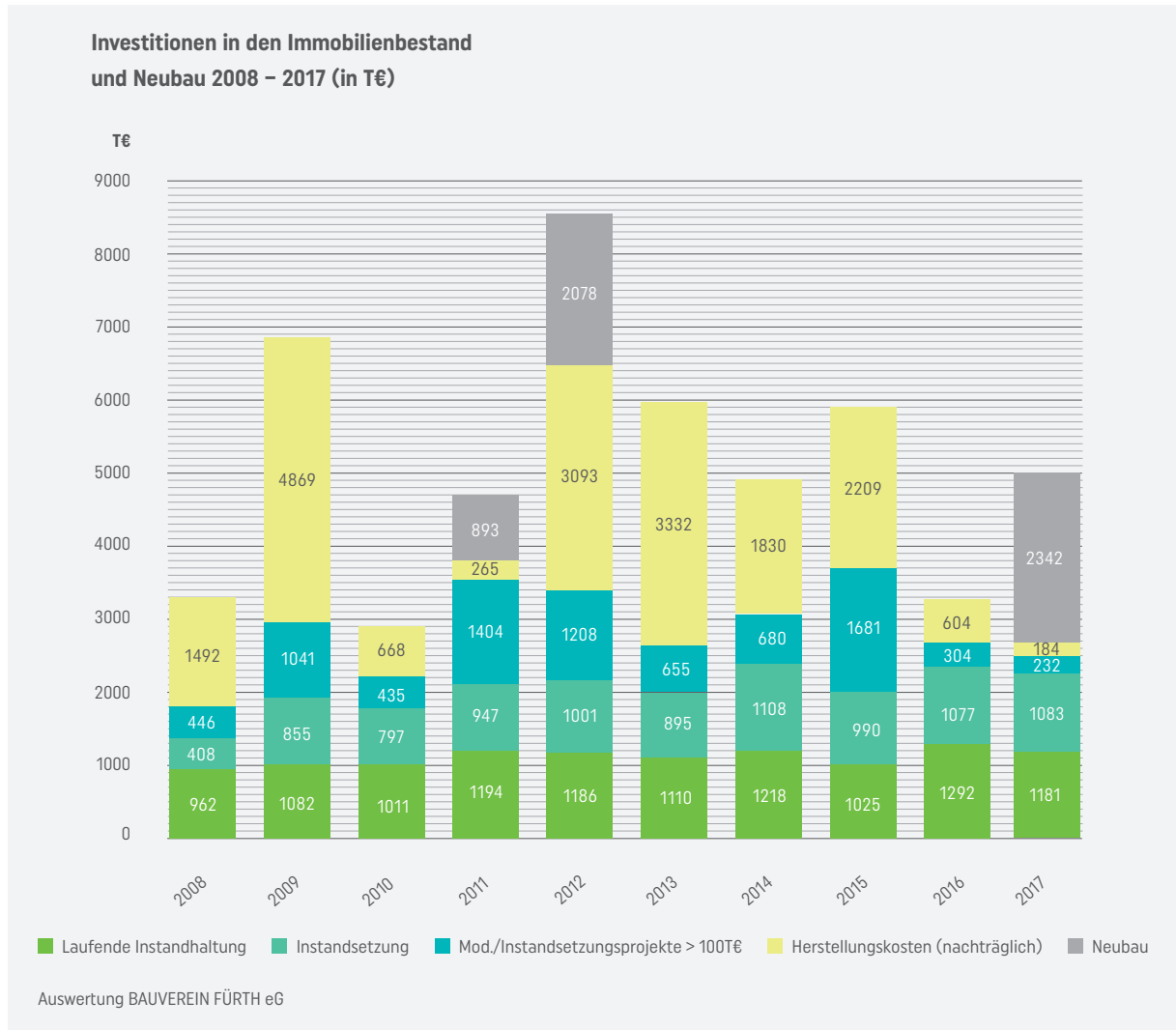


Die Auswertung der Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 42,0 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60“ angehören.

Wie unter 2 b) ausführlich dargestellt, hat die Genossenschaft auch in 2017 in Höhe von rd. 5.022,1 T€ umfangreiche Investitionen getätigt.

BERICHT DES VORSTANDES

Das nachstehende Bild zeigt die die Investitionen seit dem Jahr 2008 auf:



Geplante Nachverdichtung im Garagenhof
Reichenberger Straße

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

	2017	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	4,1 %	3,6 %	1,4 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,07 €/m ²	5,00 €/m ²	4,91 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	21 €/m ²	22 €/m ²	31 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	22 €/m ²	27 €/m ²	49 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	3.867,0 T€	3.512,6 T€	2.286,3 T€
Tilgungskraft	3,9	3,5	2,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	2,9 Jahre	3,9 Jahre	6,2 Jahre
Zinsdeckung	2,9 %	3,5 %	3,9 %

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt den jeweiligen Jahresüberschuss zzgl. der Zinsen für Fremdkapital und abzgl. der Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beinhalten alle Kosten, die aufwandswirksam sind. Die Gesamtinvestitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche des Immobilienbestandes beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Die Investitionen sind in den letzten drei Jahren zurückgegangen, da im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 auch zusätzliche Investitionen in das Neubauprojekt Volckamerstraße 71 (ca. 19 €/m² bezogen auf die bisherige Mietfläche) erfolgten. Durch diese Entwicklung des Immobilienbestandes wird das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt gesichert.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, haben sich ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, in den letzten Geschäftsjahren positiv entwickelt. Die Tilgungskraft ist trotz erhöhter Tilgungsleistungen für zinsgünstige Darlehen mit Laufzeiten von maximal 20 Jahren als gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) ist in den letzten drei Geschäftsjahren zurückgegangen, was hauptsächlich auf die Neuaufnahme nach wie vor außergewöhnlich zinsgünstiger Fremdmittel zurückzuführen ist.

BERICHT DES VORSTANDES

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren in 2017 11 Vollbeschäftigte, darunter 4 Gärtner und 3 Teilzeitbeschäftigte (darunter eine Hausmeisterin) angestellt. Seit September 2017 wird zusätzlich eine Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkauffrau“ beschäftigt.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die Mitarbeiter sind alle bereits seit Jahren für die Genossenschaft tätig, auch dies schlägt sich positiv auf die Geschäftstätigkeit nieder. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Der Aufsichtsrat Fritz Schütz ist aufgrund der in der Satzung verankerten Altersgrenze ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Werner Hofmann gewählt. Im Vorstand gab es keine Veränderungen.

B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2017 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird die BAUVEREIN FÜRTH eG ihre bestehende Strategie weiter fortsetzen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Metropolregion und hier auch im Raum Fürth eine starke Nachfrage nach Wohnraum gegeben sein wird. Diese Entwicklung hat sich auch nach unserer Ansicht verfestigt. Für den Bauverein geben diese Aussichten Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie der Einzel- und Gesamtmodernisierungen weiter fortzufahren. Die BAUVEREIN FÜRTH eG wird daher Möglichkeiten suchen,

Neubaumaßnahmen durchzuführen. In 2018 sollen daher entsprechende Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen einreicht werden.

Im Geschäftsjahr 2018 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 3.485 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 10.686 T€ erwartet. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der Werte durchgeführt und analysiert.

Im Jahr 2018 werden noch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Anwesen Kaiserstraße 89 durchgeführt, dabei ist vor allem der Aufzugsanbau zu nennen. Dabei wird noch mit Kosten in Höhe von 450 T€ gerechnet. Im Anwesen Reichenberger Straße 97 sollen ebenfalls umfangreichere Instandsetzungsarbeiten und ein Aufzugsanbau erfolgen. Dabei sind Kosten in Höhe von 625 T€ angesetzt. Zudem werden die Flachdächer der Anwesen Kresserstraße 5, Volckamerstraße 61, 63, 65 saniert. Dafür ist ein Budget von 500 T€ vorgesehen. In der Tiefgarage Heinrich-Heine-Straße 5 erfolgt eine Beton-sanierung. Es wird hierbei mit Kosten von 100 T€ gerechnet. Die vorgenannten Maßnahmen werden mit Eigenmitteln finanziert.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung, und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2018 ein positives Ergebnis von 1.070 T€ erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die Genossenschaft betreibt nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) 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.

2. Risiken

Die geplanten Jahresergebnisse können nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietenentwicklung nicht eintreten.

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die Genossenschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand der Mieten bei der BAUVEREIN FÜRTH eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering. Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

Die zu beobachtende stetige Steigerung der Baukosten und der technischen Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben ist bei Investitionsentscheidungen zu beachten. Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber dafür, dass kein Instandhaltungsstau von substanzzgefährdender Bedeutung entstehen wird.

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel zum benötigten Zeitpunkt nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem Risiko wird entgegengewirkt, indem freie Beleihungsspielräume vorhanden sind und eine entsprechende Ausstattung an liquiden Mitteln vorgehalten wird. Damit kann jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investitionen und auf anderen Refinanzierungsbedarf – Stichwort Prolongationen – reagiert werden.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.



Kaiserstraße 89



BERICHT DES VORSTANDES

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor gut. Aufgrund dieser Entwicklung und der zu erwartenden weiteren Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. Im Wohneigentumssektor ist die Nachfrage, bedingt auch durch die günstigen Kreditzinsen, nach Eigentumswohnungen hoch. Die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen ist konstant. Zudem werden die Haushalte immer noch im Schnitt kleiner, sodass korrespondierend damit die Anzahl ansteigt. Dies ist ebenfalls eine entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage.

Chancen bestehen dagegen auch aufgrund der aktuellen Kapitalmarktsituation, die derzeit weiterhin günstige Konditionen bei Fremdfinanzierungen bietet und somit die Umsetzung intensiver Maßnahmen fördert.

C. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Finanzinstituten und Verbindlichkeiten.

Es besteht ein effizientes Mahnwesen, die Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden gegebenenfalls durch Wertberichtigung zeitnah berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat zudem eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei verschiedenen Geldinstituten als Tages- und Festgelder. Es gelang bisher, Negativzinsen („Strafzinsen“) zu vermeiden.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird laufend verfolgt, um Risiken/Chancen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren.

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 3. Mai 2018

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel Dr. Jürgen Schmidt

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Mitgliederversammlung am 22. Juni 2017 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 232.531,09 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnismittelrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2016 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Abidin Cubukcu und Michaela Grabenbauer wurden einstimmig wiedergewählt.



Nach 11-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat ist Herr Fritz Schütz wegen Erreichens der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs verabschiedete das langjährige Aufsichtsratsmitglied mit einem Blumenstrauß und bedankte sich für die vertrauensvolle und kompetente Zusammenarbeit.

Für den mit Ablauf der Mitgliederversammlung ausscheidenden Aufsichtsrat Fritz Schütz wurde Herr Werner Hofmann einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Wie in den früheren Jahren fand auch im Geschäftsjahr 2017 eine Feier für unsere langjährigen Mitglieder statt. Sechs Mitglieder wurden für 50-jährige und sieben Mitglieder wurden sogar für 60-jährige Treue zur Genossenschaft geehrt.

Alle Jubilare erhielten vom geschäftsführenden Vorstand Frank Höppner ein Erinnerungsgeschenk für die langjährige Treue zur Genossenschaft sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. überreicht. Die Feierlichkeiten wurden ebenfalls vom Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Fuchs begleitet.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand beraten und überwacht.

Er verschaffte sich im Geschäftsjahr 2017 in acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage sowie die Zukunft des Unternehmens.

Darüber hinaus informierte sich der Aufsichtsrat über grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung, das Risikomanagement, wesentliche Geschäftsvorfälle und sonstige wichtige Angelegenheiten. Ausführlich hat sich der Aufsichtsrat mit den Auswirkungen der Wirtschafts-, Währungs- und Zinsentwicklung beschäftigt.

Daneben fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates trat zu einer Sitzung zusammen. Dabei wurden die Grundstücke für das neue Objekt Volckamer Str. 71 sowie die geeigneten Flächen für eine Nachverdichtung in der Reichenberger Str. besichtigt. Die angedachte Projektierung für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes in der Bernbacher Str. / Kresser Str. wurde vor Ort besprochen. Das Rechnungswesen und die Kassenführung wurden seitens des Revisionsausschusses des Aufsichtsrates in zehn Buch- und fünf Kassenrevisionen geprüft. Über das Ergebnis wurde der Aufsichtsrat informiert, dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

Den Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 hat der Revisionsausschuss am 25. April 2018 geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat hat Jahresabschluss und Lagebericht per 31. Dezember 2017 am 3. Mai 2018 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von T€ 435 gemäß § 41 der Satzung den „anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesem Vorschlag ebenfalls zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Fürth, 3. Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Peter Fuchs
(Aufsichtsratsvorsitzender)



ARGE GmbH- Modernisierung Soldnerstraße 89-91-93



ARGE GmbH- Modernisierung Soldnerstraße 89-91-93

JAHRESABSCHLUSS 2017 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Software		736,00	2.239,80
II) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.003.404,11		43.632.586,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	602.697,16		623.355,54
3. Grundstücke ohne Bauten	791.922,24		791.922,24
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.791,11		71.465,94
5. Anlagen im Bau	184.446,52		-,-
6. Bauvorbereitungskosten	99.016,59		58.073,58
7. Geleistete Anzahlungen	2.341.742,60	46.114.020,33	-,-
III) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	307.286,42		307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	234,72	307.521,14	230,00
Anlagevermögen insgesamt		46.422.277,47	45.487.159,94
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	2.925.047,81		2.969.380,58
2. Andere Vorräte	3.392,16	2.928.439,97	3.314,04
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	10.973,53		23.224,30
2. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	5.599,97		5.068,90
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.845,03		-,-
4. Sonstige Vermögensgegenstände	124.417,23	147.835,76	157.210,38
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.766.854,16	10.066.282,73
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.825,92		7.787,62
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	953,72	4.779,64	920,83
Bilanzsumme		59.270.187,00	58.720.349,32

Passivseite

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	102.000,00		138.500,00
der verbleibenden Mitglieder	2.457.000,00		2.432.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	---	2.559.000,00	1.500,00
II) KAPITALRÜCKLAGE		69.800,63	64.450,63
III) ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	2.457.000,00		2.436.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	33.047.110,37	35.504.110,37	30.864.579,28
IV) BILANZGEWINN		453.231,94	232.531,09
Eigenkapital insgesamt		38.586.142,94	36.170.061,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.244.726,00		1.272.165,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.184.403,65		3.392.079,39
3. Sonstige Rückstellungen	416.916,31	4.846.045,96	399.501,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.381.882,34		11.910.854,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.576.958,16		1.658.257,02
3. Erhaltene Anzahlungen	3.283.244,86		3.305.619,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.713,99		35.631,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.022,58		507.399,29
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	---		631,80
7. Sonstige Verbindlichkeiten	57.176,17	15.837.998,10	68.148,76
davon aus Steuern	7535,82 €		(18.999,23)
Bilanzsumme		59.270.187,00	58.720.349,32

JAHRESABSCHLUSS 2017 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.467.994,04		10.449.808,39
b) aus Betreuungstätigkeit	175.347,55		166.838,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.684,78	10.651.026,37	--
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 44.332,77	- 93.967,60
3. Sonstige betriebliche Erträge		386.991,33	320.974,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 5.139.220,13	- 5.283.845,74
Rohergebnis		5.854.464,80	5.559.807,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 714.234,41		- 704.832,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	- 205.300,89	- 919.535,30	- 221.039,19 (71.711,99)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.684.248,21	- 1.674.261,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 296.024,32	- 443.249,01
8. Erträge aus Beteiligungen		30.575,26	30.546,58
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7,88	7,08
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für langfristige Rückstellungen	123,29 €	14.925,27	69.694,75 (138,23)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung für langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	83.925,75 €	- 301.195,36	- 313.912,51 (35.124,91)
Ergebnis nach Steuern		2.698.970,02	2.302.761,51
12. Sonstige Steuern		- 274.738,08	- 274.730,42
Jahresüberschuss		2.424.231,94	2.028.031,09
13. Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 1.971.000,00	- 1.795.500,00
Bilanzgewinn		435.231,94	232.531,09

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

A) Allgemeine Angaben

Die Bauverein Fürth eG, mit Sitz in Fürth in der Herrnstraße 64a, ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer GnR 121 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 erstellt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m § 366 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände beträgt je nach Vermögensgegenstand 20,00 % oder 33,33 % p. a. und erfolgt bei Anschaffungen im Geschäftsjahr zeitanteilig.

Sachanlagen

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten werden planmäßig linear mit jährlich 1,25 % und 3,33 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts verteilt. Nach Umbau und umfassender Modernisierung von Siedlungshäusern im Wohngebiet Hard erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer von 30 Jahren mit 3,33 % jährlich. Garagen werden je nach technischer Konzeption zwischen 1,25 % und 5,00 % jährlich linear abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung entsprechen der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und betragen zwischen 5,00 % und 33,33 % jährlich. Bei Anschaffungen im Geschäftsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 bis 410,00 € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben und solche mit Anschaffungskosten bis zu 150,00 € im Aufwand erfasst.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

Finanzanlagen

Die Genossenschaft ist am Stammkapital in Höhe von 1.119.729,21 € der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit dem Sitz in Fürth, Herrnstraße 64a mit 26,03 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2017 über ein Eigenkapital in Höhe von 6.965.414,47 €. Der Jahresüberschuss 2017 betrug 523.927,25 €.

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Vorräte

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert vermindert um Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken angesetzt. Vorräte wurden zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. In diesem Posten sind Festgeldanlagen bei der Allianz Lebensversicherungs-AG enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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. Geldbeschaffungskosten sind aktiviert und werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung des jeweils zugrunde liegenden Darlehens abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,00%igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank pauschal ermittelte abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,24 % (Stichtag Januar 2017) bzw. 3,68 % (Stichtag Dezember 2017 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2010 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, eine Entnahme in Höhe von 207.675,74 € (Vorjahr: 171.699,00 €).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden auf Grund von öffentlich rechtlichen Verpflichtungen bzw. als Verbindlichkeitsrückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Mit Ausnahme einer unverzinsten Verbindlichkeit, die mit einem Zinssatz von 3,00 % abgezinst wurde, sind alle Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C) Erläuterungen zur Bilanz

Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind auf der nächsten Seite ausführlich im Anlagespiegel dargestellt:

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen			
	Stand zum 01.01.17	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.17
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	50.841,30	192,15	46.155,14	0,00	0,00	0,00	4.878,31
Summe Immaterielle Vermögens- gegenstände	50.841,30	192,15	46.155,14	0,00	0,00	0,00	4.878,31
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.345.873,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.345.873,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.251.280,78	3.343,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1.254.624,42
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	791.922,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	791.922,24
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.058,70	0,00	1.169,47	0,00	0,00	0,00	1.889,23
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.378,77	49.741,04	60.302,69	0,00	0,00	0,00	591.817,12
6. Anlagen im Bau	0,00	184.446,52	0,00	0,00	0,00	0,00	184.446,52
7. Bauvorbereitungskosten	58.073,58	40.943,01	0,00	0,00	0,00	0,00	99.016,59
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.341.742,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.341.742,60
Summe Sachanlagen	89.052.587,60	2.620.216,81	61.472,16	0,00	0,00	0,00	91.611.332,25
Summe Immat. VG + Sachanlagen	89.103.428,90	2.620.408,96	107.627,30	0,00	0,00	0,00	91.616.210,56
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	307.286,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	230,00	4,72	0,00	0,00	0,00	0,00	234,72
Summe Finanzanlagen	307.516,42	4,72	0,00	0,00	0,00	0,00	307.521,14
Anlagevermögen gesamt	89.410.945,32	2.620.413,68	107.627,30	0,00	0,00	0,00	91.923.731,70

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
			Umbuchungen					
Stand zum 01.01.17 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.17 (kumuliert)	31.12.17	31.12.16
€	€	€	€	€	€	€	€	€
48.601,50	1.695,95	46.155,14	0,00	0,00	0,00	4.142,31	736,00	2.239,80
48.601,50	1.695,95	46.155,14	0,00	0,00	0,00	4.142,31	736,00	2.239,80
42.713.287,11	1.629.182,31	0,00	0,00	0,00	0,00	44.342.469,42	42.003.404,11	43.632.586,42
627.925,24	24.002,02	0,00	0,00	0,00	0,00	651.927,26	602.697,16	623.355,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	791.922,24	791.922,24
3.058,70	0,00	1.169,47	0,00	0,00	0,00	1.889,23	0,00	0,00
530.912,83	29.367,93	59.254,75	0,00	0,00	0,00	501.026,01	90.791,11	71.465,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.446,52	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.016,59	58.073,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.341.742,60	0,00
43.875.183,88	1.682.552,26	60.424,22	0,00	0,00	0,00	45.497.311,92	46.114.020,33	45.177.403,72
43.923.785,38	1.684.248,21	106.579,36	0,00	0,00	0,00	45.501.454,23	46.114.756,33	45.179.643,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42	307.286,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234,72	230,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.521,14	307.516,42
43.923.785,38	1.684.248,21	106.579,36	0,00	0,00	0,00	45.501.454,23	46.422.277,47	45.487.159,94

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

Der Zugang im Posten „Geleistete Anzahlungen betrifft Zahlungen nach Baufortschritt für den Erwerb eines Wohnhauses mit elf Mieteinheiten einschließlich Grundstück im Stadtteil Burgfarnbach.

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 2.925.047,81 € (Vorjahr: 2.969.380,58 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

In diesem Posten ist eine Portfolio-Konzept-Anlage bei der Allianz Lebensversicherungs-AG enthalten, deren Höhe 994.533,07 € zum Bilanzstichtag beträgt. Die Gesamtverzinsung setzt sich aus einer garantierten und einer nicht garantierten variablen Verzinsung zusammen. Die Anlage soll bis 01.12.2031 fortgeführt werden, kann aber mit Monatsfrist voll oder teilweise gekündigt werden. Im Falle einer Kündigung wird ein marktgerechter Kündigungswert durch die Allianz Leben zurückgezahlt. Eine weitere Festgeldanlage bei der Allianz Lebensversicherungs-AG in Höhe von 1.001.065,94 € mit zweimonatiger Laufzeit ist ebenfalls im Posten enthalten.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.16 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am 31.12.17 €
Kapitalrücklage	64.450,63	-	5.350,00	-	69.800,63
Gesetzliche Rücklage	2.436.000,00	-	21.000,00	-	2.457.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	30.864.579,28	232.531,09	1.950.00,00	-	33.047.110,37

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,80 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 102.288,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden: 239.120,00 € (Vorjahr: 219.995,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 88.000,00 € (Vorjahr: 81.900,00 €)
- Rückstellungen für Aufwendungen zu Erstellung der Jahresabschlüsse und deren Prüfungen: 55.600,00 € (Vorjahr: 54.600,00 €).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (einschließlich der Verbindlichkeiten mit der Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit Vorjahresangaben) stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.381.882,34 (11.910.854,19)	929.532,51 (930.163,01)	3.355.094,67 (3.690.333,01)	6.097.255,16 (7.290.358,17)	10.381.882,34 GPR* (11.910.854,19)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.576.958,16 (1.658.257,02)	83.965,27 (81.298,86)	364.573,85 (352.873,61)	1.128.419,04 (1.224.084,55)	1.576.958,16 GPR* (1.658.257,02)
Erhaltene Anzahlungen	3.283.244,86 (3.305.619,51)	3.283.244,86 (3.305.619,51)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.713,99 (35.631,85)	51.713,99 (35.631,85)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.022,58 (507.399,29)	487.022,58 (507.399,29)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	--- (631,80)	--- (631,80)			
Sonstige Verbindlichkeiten	57.176,17 (68.148,76)	25.089,30 (33.593,20)	32.086,87 (34.555,56)		
Gesamtbetrag	15.837.998,10 (17.486.542,42)	4.860.568,51 (4.894.337,52)	3.751.755,39 (4.077.762,18)	7.225.674,20 (8.514.442,72)	11.958.840,50 GPR* (13.569.111,21)

(...) Vorjahr – *) Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

D) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2016 einmalige Kosten in Höhe von 124.558,31 € enthalten. Diese Kosten waren Aufwendungen für Datenmigration und Coaching-Leistungen, die mit der Umstellung auf ein neues EDV-ERP-System entstanden sind.

E) Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	4	4
	11	6

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder zum 31.12.16	2.226	4.865
Zugang	107	259
Abgang	- 96	- 210
Mitglieder zum 31.12.2017	2.237	4.914

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.500,00 € erhöht.

Prüfungsverband

Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7
D-80539 München

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Frank Höppner (Geschäftsführender Vorstand)
Thomas Mörtel (Architekt)
Dr. Jürgen Schmidt (Kaufmann)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Fuchs (Bankdirektor) – Vorsitzender
Dr. Thomas Mayer (Rechtsanwalt) – stellv. Vorsitzender
Horst Arnold (MdL)
Abidin Cubukcu (Bautechniker)
Michaela Grabenbauer (RAin/Personalreferentin)
Klaus Hunneshagen (Bankdirektor)
Brigitte Kreutzmann (Assistentin der Geschäftsleitung i. R.)
Heinz Hufnagel (Schreinermeister)
Fritz Schütz (Elektroinstallationsmeister i. R.)
bis 22.06.2017
Werner Hofmann (Sanitärinstallationsmeister)
ab 22.06.2017

Forderungen an Organmitglieder bestanden nicht.

Fürth, den 3. Mai 2018

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel Dr. Jürgen Schmidt

Ehrenaufsichtsrat

Kurt Troßmann (Bankdirektor i. R.) – Ehrenvorsitzender

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Architektenverträgen für in Planung befindliche Neubauten, aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Modernisierungsobjekte und aus ratierlichen Kaufpreisverpflichtungen nach Baufortschritt für den Erwerb eines Wohnhauses mit elf Mieteinheiten einschließlich Grundstück bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die des Anlagevermögens insgesamt auf rund 1.743.800,00 €.

Impressum

BAUVEREIN FÜRTH eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth

Fotos:

Tilmann Grewe / extrascharf.net
Wohnbau ROST GmbH (Modell-Fotos)

Konzept und Realisation:
da kapo Communication Experts GmbH, Fürth



Nelkenweg 32
(vorne Baufeld für 2. Abschnitt)



BAUVEREIN
FÜRTH eG

BAUVEREIN FÜRTH eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth

Telefon: +49 911 / 9 73 42-0
Telefax: +49 911 / 9 73 42-15
mail@bauverein-fuerth.de
www.bauverein-fuerth.de