



Reichenberger Straße 97



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 _____ 7–24

- 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 _____ 15
 - 1. Ertragslage _____ 15
 - 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 _____ 25–26

BERICHT DES AUFSICHTSRATES _____ 27

JAHRESABSCHLUSS 2018 – BILANZ _____ 28–29

JAHRESABSCHLUSS 2018 –
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG _____ 30

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018 _____ 31–39

VORWORT DES VORSTANDES

ZUM WOHLER UNSENERER MITGLIEDER ...

Auch im 120. Geschäftsjahr der BAUVEREIN FÜRTH eG haben wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern das Unternehmen zum Wohle unserer Mitglieder weiterentwickelt. Im Geschäftsjahr 2018 konnten alle Ziele erreicht werden.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände war, ist und bleibt das Kerngeschäft der Genossenschaft. Dieser Ausrichtung haben wir Rechnung getragen und u. a. fast 4,5 Millionen EUR für Instandhaltung, Mieterwechsel und Modernisierung in den Bestand investiert. Des Weiteren haben wir die Planungen für Neubaumaßnahmen fortgeführt, um auch hier die Bedürfnisse nach Barrierefreiheit, aktuellem energetischen Stand oder Vier-Zimmer-Wohnungen zukünftig erfüllen zu können. Die neu errichteten 11 Wohnungen in der Volckamerstraße 71 wurden planmäßig fertiggestellt und sind vermietet. Trotz des angespannten Marktes – auch hinsichtlich der stark steigenden Baukosten – stehen wir für bezahlbaren Wohnraum. Die durchschnittliche Grundmiete pro qm-Wohnfläche betrug 2018 im Bestand 5,09 EUR. Der qualifizierte Mietenspiegel der Stadt Fürth 2018 weist hierfür einen Durchschnittswert von 6,94 EUR aus.

Auch für 2019 haben wir uns viel vorgenommen. So wird der Außenaufzug in der Reichenberger Straße 97 seinen Betrieb aufnehmen. Zudem werden alle acht Aufzüge der Wohnanlage am Stresemannplatz ersetzt. Es wurden für drei Neubauvorhaben mit insgesamt 60 Wohnungen die Anträge auf Baugenehmigung eingereicht. Der Bau von 12 Wohnungen in der Habichtstraße 1, 1a läuft planmäßig weiter. Dem Leitgedanken der Genossenschaft – „Gut und sicher wohnen“ und dies zu fairen Mieten – bleiben wir allzeit verbunden und sehen uns dafür gut gerüstet.

Fürth, den 01.07.2019

BAUVEREIN FÜRTH eG



Dr. Jürgen Schmidt
Vorstand

Frank Höppner
Vorstand

Thomas Mörtel
Vorstand

Wir trauern um unsere im Jahr 2018 verstorbenen Mitglieder:

Ursula Bittner
Gerd Blum
Andreas Bonanno
Paula Bucher
Elisabeth Clas
Walter Dölfel
Georg Durst
Helmut Eisch
Karlheinz Engelmann
Helmut Feder
Gisela Fischer
Anna Franz
Stefan Fronius
Klaus-Dieter Gatz
Magda Göbel
Gertrud Großberger
Hilde Grünmüller
Paul Hammon
Manfred Herwig
Karola Hesel
Heinz Hinkelmann
Inge Hofmann
Heinz Jakob
Hans Janda
Emmi Jugl

Susanne Kißkalt
Georg Koch
Anitta Krauß
Lydia Lang
Käte Lenkeit
Reinhard Linz
Stefan Löblein
Veronika Maußner
Hilmar Meyer
Klara Motscha
Ingrid Oppermann
Thomas Panzer
Roland Reinstein
Dieter Reiter
Marianne Ruffus
Marianne Rumpf
Waldemar Sand
Rose Schirl
Hans Schweikert
Elisabeth Segitz
Käthe Smidt
Emmi Sterzl
Werner Stöckel
Helmut Turbanisch
Peter Zwack

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 2019 Umsatzerlöse von 10.809 T€ erwartet.

Kaiserstraße 89



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes

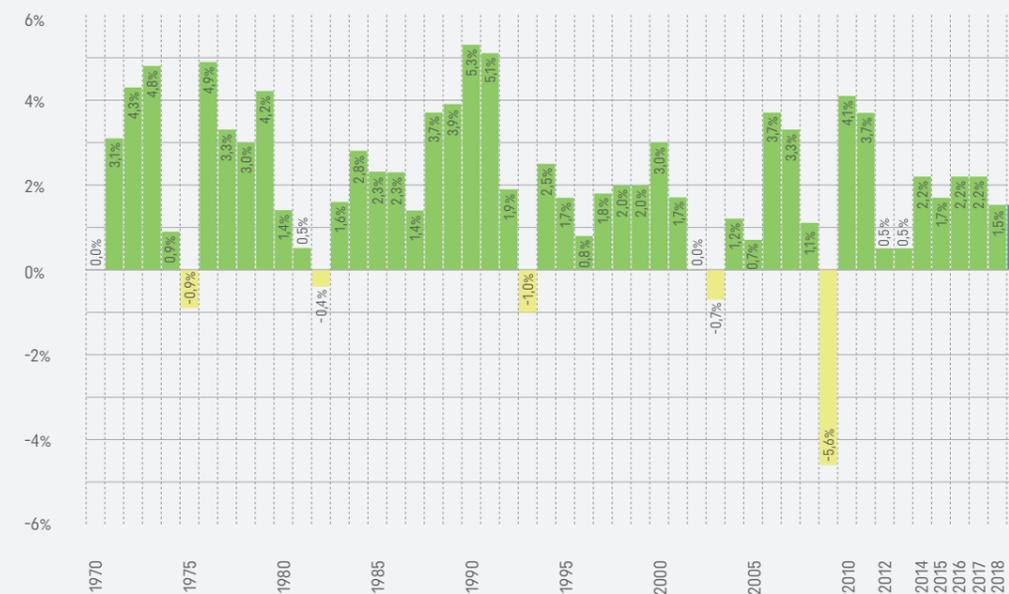
im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten
Bruttoinlandsprodukts 1970–2019

Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

BERICHT DES VORSTANDES

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Stichtag Jahresende 2018 um 0,5 % auf dann 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit im November 2018 war auf 44,85 Millionen angestiegen, das waren 490.000 mehr als im November 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Fürth ist die Arbeitslosigkeit weiter gesunken. Im Dezember 2018 lag die Quote bei 4,6 %¹ und somit unter den Zahlen vom Dezember 2017 mit 4,9 %.

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 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 0,6 % oder 960 Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2017. In den ersten sechs Monaten 2018 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 4,9 % gestiegen. Die Aussichten für 2019 sind positiv. Gemäß der ifo Konjunkturumfragen blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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

Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard 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 verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.²

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6%.

¹ Quelle: Statistische Monatszahlen der Stadt Fürth – hier 12/2018.

² ARGE/leV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.



Baustelle Habichtstraße 1, 1a
(12 Wohnungen)

Wohngenehmigungen 2014–2018 und 2019 (Prognose) Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2018 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2018; 2019 Eigene Schätzung

GdW-Schrader - 10.01.2019



BERICHT DES VORSTANDES

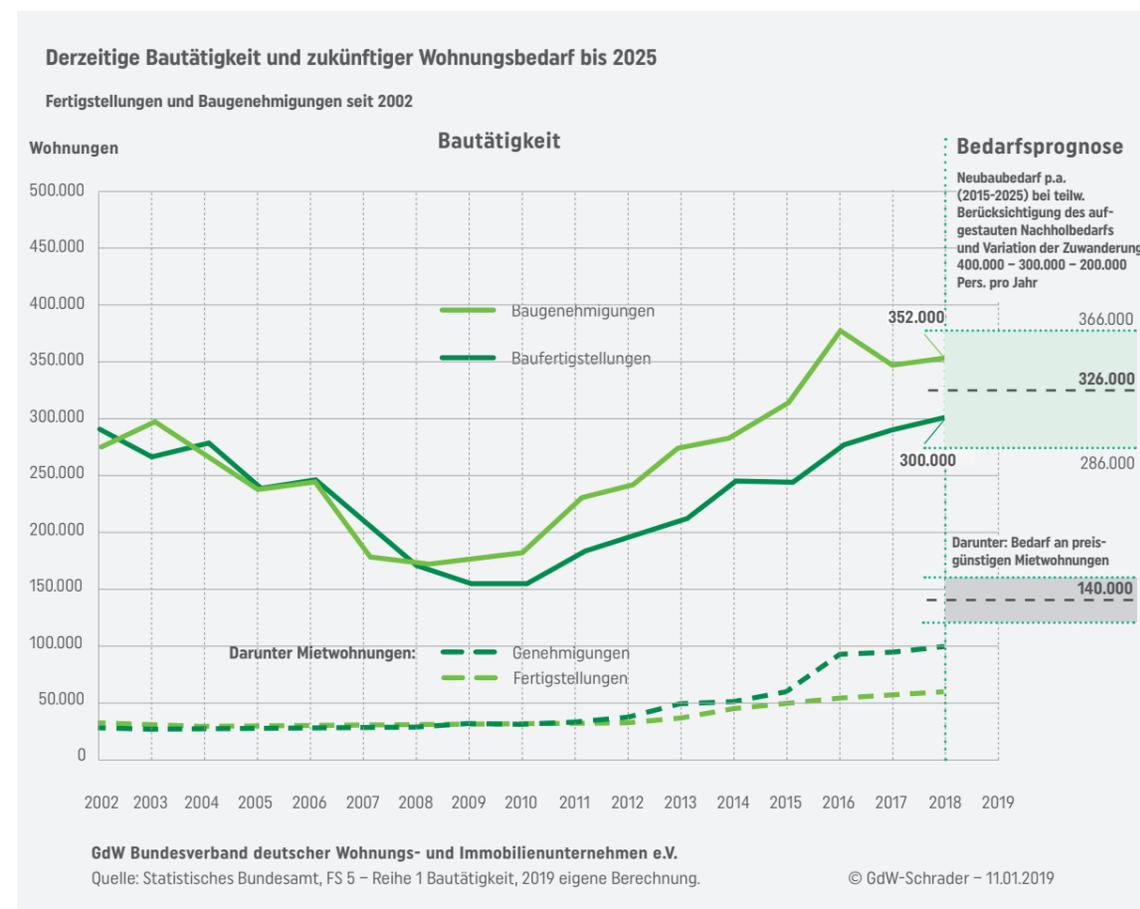
Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten 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.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich auch Haushalte neuerdings gezwungenermaßen wieder in das nahe Umland abwandern.

Die Impulse aus der lockeren Geldpolitik sind widersprüchlich. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hatte eigentlich angekündigt, eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen, ohne jedoch Taten folgen zu lassen. Dies zeigt sich aktuell in einem Auf und Ab der Zinsen für Wohnungsbaukredite, wobei ein stärkerer Anstieg in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.



Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis einhalb Jahren nach. 2018 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 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 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.³ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten

Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben.

Fazit: Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen.

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 rücken. Des Weiteren wird mit Wanderungsbewegungen aus Nürnberg gerechnet, da dort die Mietpreise noch stärker gestiegen sind.

³ Pöstel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung.



Reichenberger Straße 97

BERICHT DES VORSTANDES

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

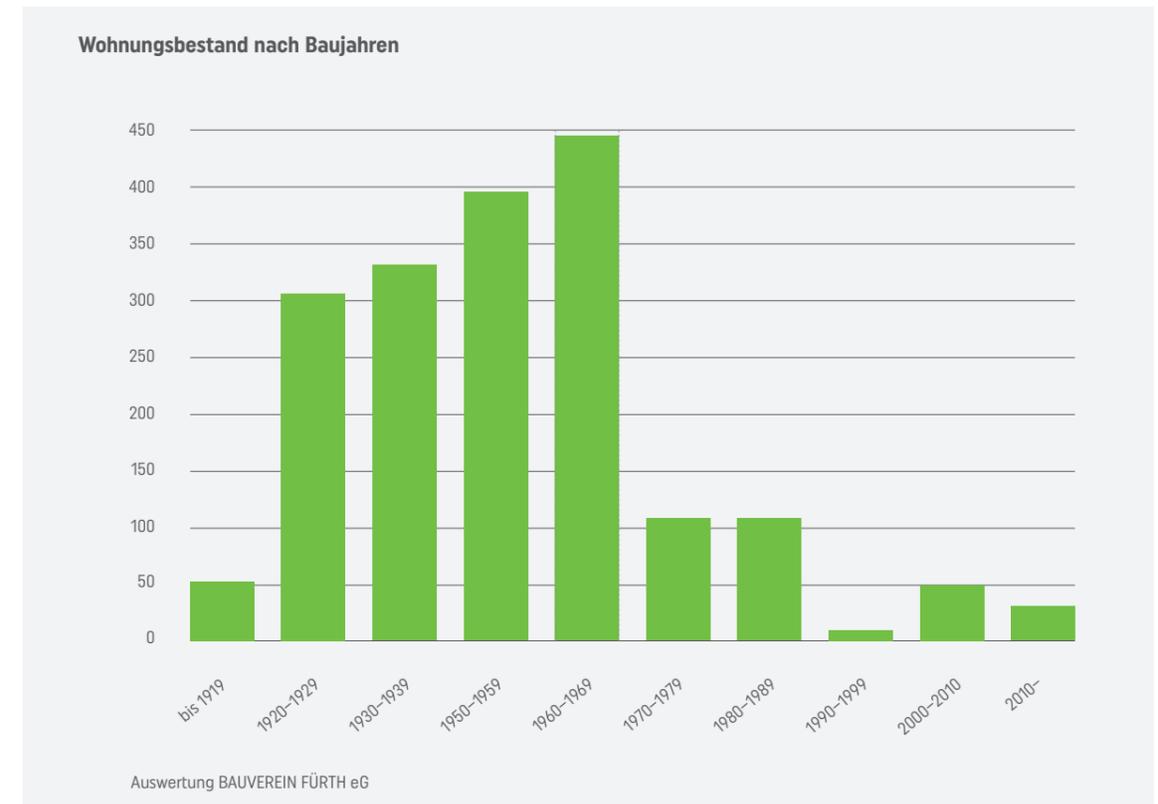
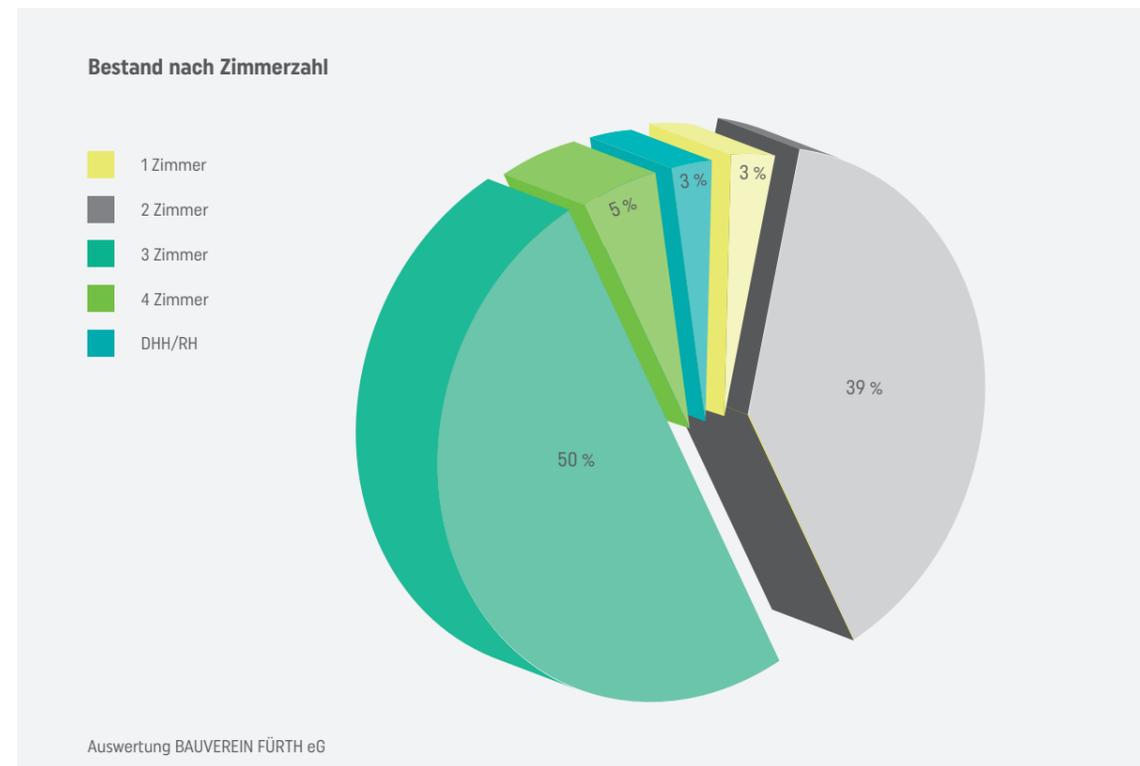
Das Unternehmen hat sich in 2018 weiterhin um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert. Zudem wurden 11 Neubauwohnungen fertiggestellt und für 3 weitere Neubauvorhaben mit insgesamt 60 Wohnungen die Einreichung der entsprechenden Bauanträge vorbereitet. Am 19.12.2018 wurde im Wege eines Bauträgervertrages ein Grundstück in der Habichtstraße, 90766 Fürth, samt der schlüsselfertigen Errichtung von 12 Wohnungen erworben.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2018 auf

1.835 Wohnungen,
276 Kfz-Stellplätze,
188 Garagen,
210 Tiefgaragenstellplätze,
12 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 120.307,36 qm.

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



Der Bestand der BAUVEREIN FÜRTH eG 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.

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

Dieser strategischen Entscheidung wurde bereits Rechnung getragen.

In 2018 wurden im IV. Quartal 11 Neubauwohnungen, 2 Garagen, 4 Carports und 6 Stellplätze in der Volckamerstraße 71 in die Bewirtschaftung übernommen. Alle Einheiten sind vermietet, zum überwiegenden Teil an bereits vorgemerkte Mitglieder.

BERICHT DES VORSTANDES

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:

- Planung der Bebauung Grundstück Kresserstraße – Fürth Burgfarnbach 36 Wohnungen, davon
 - 12 x Zweizimmer (darunter 3 x rollstuhlgerecht möglich)
 - 15 x Dreizimmer
 - 9 x Vierzimmer
- Planung Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 99/101 – Fürth Hardhöhe, davon
 - 4 x Einzimmer
 - 8 x Vierzimmer
- Planung Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 60–68 (Garagenhof) – Fürth Hardhöhe, davon
 - 2 x Dreizimmer
 - 10 x Vierzimmer
- Seit 01/2019 Bau von 12 Wohnungen und 12 Stellplätzen in der Habichtstraße 1, 1a – Fürth Unterfarnbach, davon
 - 2 x Zweizimmer
 - 10 x Dreizimmer

Zum Ende des Jahres 2018 waren noch insgesamt 153 Wohnungen in der Sozialbindung. Die bei der Erstellung der Wohnanlagen gewährten öffentlichen Darlehen sind zwischenzeitlich vollumfänglich zurückgezahlt. Zum 01.01.2019 sind die Anwesen Würzburger Straße 591-593-595 mit 18 Wohnungen aus der Bindung gefallen. Weitere 36 Wohnungen fallen Anfang 2021 und die dann verbliebenen 99 zum Anfang 2022 aus der Bindung.

Der Anbau eines Außenaufzuges am Anwesen Kaiserstraße 89 wurde abgeschlossen. Damit können die 5 Geschosse mit insgesamt 27 Wohneinheiten zusätzlich mit Aufzug erreicht werden.

Das Konzept soll 2019 auch im Anwesen Reichenberger Straße 97 umgesetzt werden und zum Halbjahr 2019 abgeschlossen sein. Dann werden dort die 4 Geschosse mit insgesamt 16 Wohnungen ebenfalls zusätzlich mit Aufzug erreichbar sein. Es werden mit Kosten für den Anbau einschließlich Nebenarbeiten in Höhe von 200 T€ gerechnet.

2017 war lediglich der Zugang zu 215 Wohnungen per Aufzug möglich, durch die o.a. Maßnahmen steigt die Anzahl mit Stichtag 30.06.2019 um 54 Wohnungen. Der Anteil am Gesamtbestand steigt damit von 11,8 % auf 14,7 %.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 58,1 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen, einschließlich dem Neubau Volckamerstraße 71, lag im Dezember 2018 bei 5,19 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2017: 5,11 €).

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 83-85-87 auch energetisch saniert.

Ein Wärmedämmverbundsystem an den Längsseiten des Gebäudes und eine Kellerdeckendämmung wurden angebracht, neue, gut nutzbare Vorstellbalkone angebaut. Weiterhin wurde das Treppenhaus gestrichen, die Kanalgrundleitungen geprüft und saniert und die Außenanlagen überarbeitet. Auf den Dächern wurden Fotovoltaikanlagen errichtet. Dabei wurde wieder das Projekt „Mieterstrommodell“ der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften 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.

Die ARGE plant einen Neubau in der Fürther Südstadt. Nachdem ein passendes Grundstück erworben werden konnte, wurde Ende 2018 ein Antrag auf Baugenehmigung für 30 Wohnungen eingereicht. Es sollen 4 Zweizimmer, 11 Dreizimmer, 6 Dreieinhalbzimmer und 9 Vierzimmer mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 2.315 qm entstehen. Dies wird der erste Neubau der ARGE seit über 50 Jahren.

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 2018 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 10.459,9 T€. Damit wurde die Prognose von 10.443,0 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 2.424,2 T€ um 1.572,1 T€ auf 852,1 T€ vermindert.

Diese Veränderung ist hauptsächlich bedingt durch den Anstieg der „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ von 5.139,2 T€ im Vorjahr um 1.629,7 T€ auf 6.768,9 T€ im Geschäftsjahr. Das hat folgende Ursachen:

- Die Aufwendungen für die sogenannte Kleininstandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.
- Im Gegensatz dazu sind die Kosten für Mieterwechsel einschließlich der Bad- und Wohnungsmodernisierungen von 1.265,4 T€ im Vorjahr um 635,4 T€ auf 1.900,8 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr angestiegen. Dies ist einerseits durch außergewöhnliche Preissteigerungen im Baugewerbe bedingt. Andererseits werden immer mehr sehr langjährige Mietverhältnisse beendet. In diesen Fällen ist der Instandsetzungsaufwand überdurchschnittlich hoch.
- Da dieser Trend anhält, mussten auch um 270,1 T€ höhere Rückstellungen für Instandsetzungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres erfolgen, gebildet werden.
- Für Instandsetzungskosten für größere Projekte sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 1.275,7 T€ angefallen. Dies ist ebenfalls eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 751,4 T€.

Für Aufwendungen für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, wurden aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung 283,0 T€ (Vorjahr: 207,7 T€) entnommen. Dieser Sachverhalt bedingt hauptsächlich die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr um 26,2 T€.

Die Ertragslage insgesamt ist zufriedenstellend.

BERICHT DES VORSTANDES

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 65,7 % (Vorjahr: 65,1 %). Die Eigenmittelrendite liegt mit 2,7 % (Vorjahr: 5,8 %) trotz Verringerung über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen und berücksichtigt den Genossenschaftsgedanken. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt rund 1,9 wie im Vorjahr.

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

Vermögensstruktur	2018		2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	46,85	77,94	46,42	78,32
Umlaufvermögen	13,25	22,04	12,84	21,66
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,02	0,01	0,02
Summe	60,11	100,00	59,27	100,00

Kapitalstruktur	2018		2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	39,49	65,70	38,59	65,11
Rückstellungen	4,89	8,14	4,85	8,18
Verbindlichkeiten				
Langfristig	10,89	18,12	10,97	18,51
Kurzfristig	4,84	8,04	4,86	8,20
Summe	60,11	100,00	58,72	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 46.114,0 T€ um 430,0 T€ auf 46.544,0 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.577,1 T€ ,
- fertiggestellte Bauprojekte, die 2017 begonnen wurden, in Höhe von 307,7 T€ (Komplettmodernisierung des Sied-

lungshauses in der Quäkerstraße 5 und Aufzugsanbau am Anwesen Kaiserstraße 89),

- Schlusszahlung für den Erwerb des Anwesens Volckamerstr. 71 mit elf Mieteinheiten einschließlich Grundstück in Höhe von 1.225,7 T€ (Gesamtkaufpreis 3.350 T€)
- begonnenes Modernisierungsprojekt mit Aufzugsanbau in der Reichenberger Str. 97 mit nachträglichen Herstellungskosten bisher in Höhe von 180,1 T€
- weiteren Bauvorbereitungskosten für drei geplante Neubauprojekte in Höhe von 271,9 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 39.489,4 T€ , was einen Anteil von 65,7 % (Vorjahr: 65,1 %) an der Bilanzsumme darstellt. Der Eigenkapitalanteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Jahresüberschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr moderat erhöht. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 2.901,4 T€) beträgt das Eigenkapital 42.390,8 T€, somit 70,5 % der Bilanzsumme, wie im Geschäftsjahr 2017.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 18,1 % (Vorjahr: 18,5 %) der Bilanzsumme und ist damit weiter 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 2018 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Fertigstellung Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten/Aufzugsanbau Kaiserstraße 89 658,5 T€
- Sanierung Dächer Kresserstraße 5/ Volckamerstr. 61-63-65 423,9 T€
- Sanierung Garagenanlage Heinrich-Heine-Str. 5 30,7 T€
- Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten Reichenberger Str. 97 498,2 T€
- Fertigstellung Sanierung Siedlungshaus Quäkerstraße 5 82,0 T€

Im Berichtsjahr wurden 47 Bad- und Wohnungssanierungen und somit mehr als in den Vorjahren mit Kosten von 1.289,8 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, beliefen sich im Jahr 2018 auf 1.274,4 T€.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 10.184,7 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 9.766,9 T€ um 417,8 T€ erhöht.

Diese Feststellung zu den jeweiligen Bilanzstichtagen ist hauptsächlich durch die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bedingt. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte bei etwa der gleichen laufenden Tilgungsleistung wie 2018 eine zusätzliche Darlehensablösung von 605,9 T€ , was den Ausweis der „Flüssigen Mittel“ zum Stichtag 31.12.2017 geringer ausfallen ließ. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden nur Fremdmittel in Höhe von 1.100,0 T€ aufgenommen. Die Bestandsinvestitionen einschließlich Neubauinvestitionen sind aber lediglich um 655,0 T€ gestiegen. Da sich alle anderen Kosten und Einnahmen saldiert im annähernden Niveau des Vorjahres bewegen, haben sich die „Flüssigen Mittel“ zum Bilanzstichtag 31.12.2018 erhöht.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2018 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 2019 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

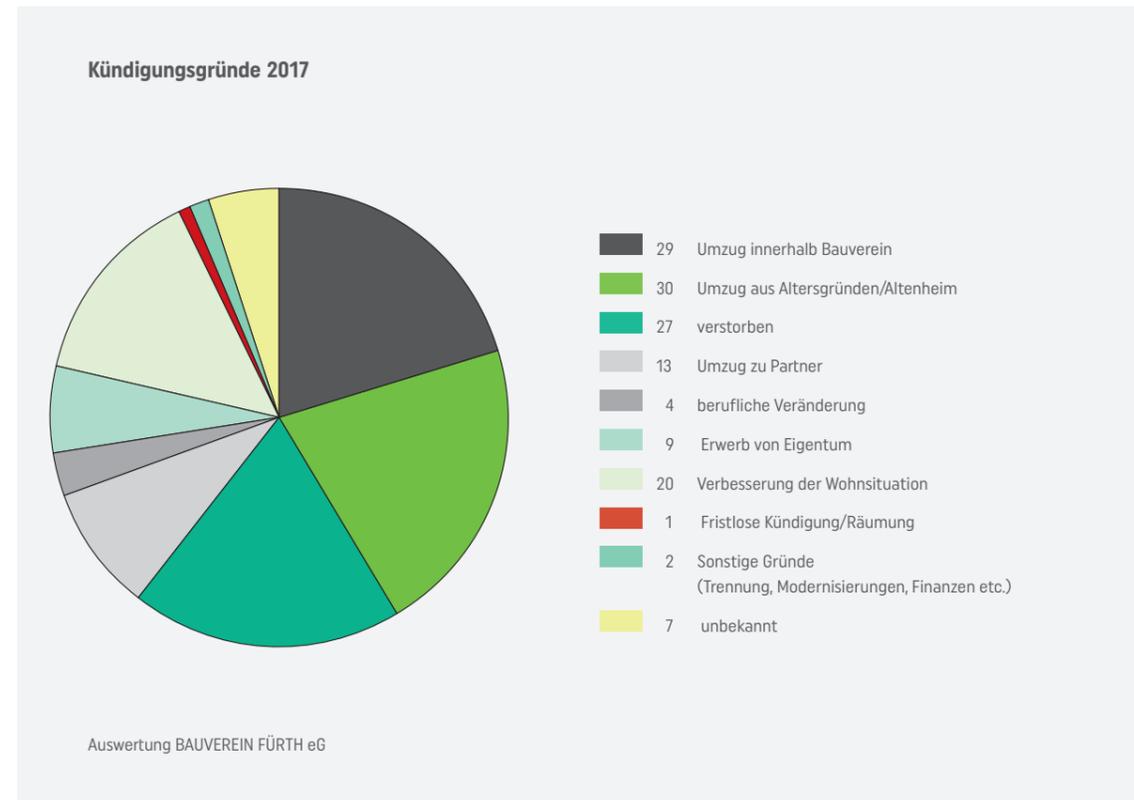
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 142 (Vorjahr: 117) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate beträgt damit 7,7 % (Vorjahr 6,4 %).

Zum Jahresschluss 2018 standen insgesamt 34 Wohnungen (Vorjahr: 24) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,9 % (Vorjahr: 1,3 %).

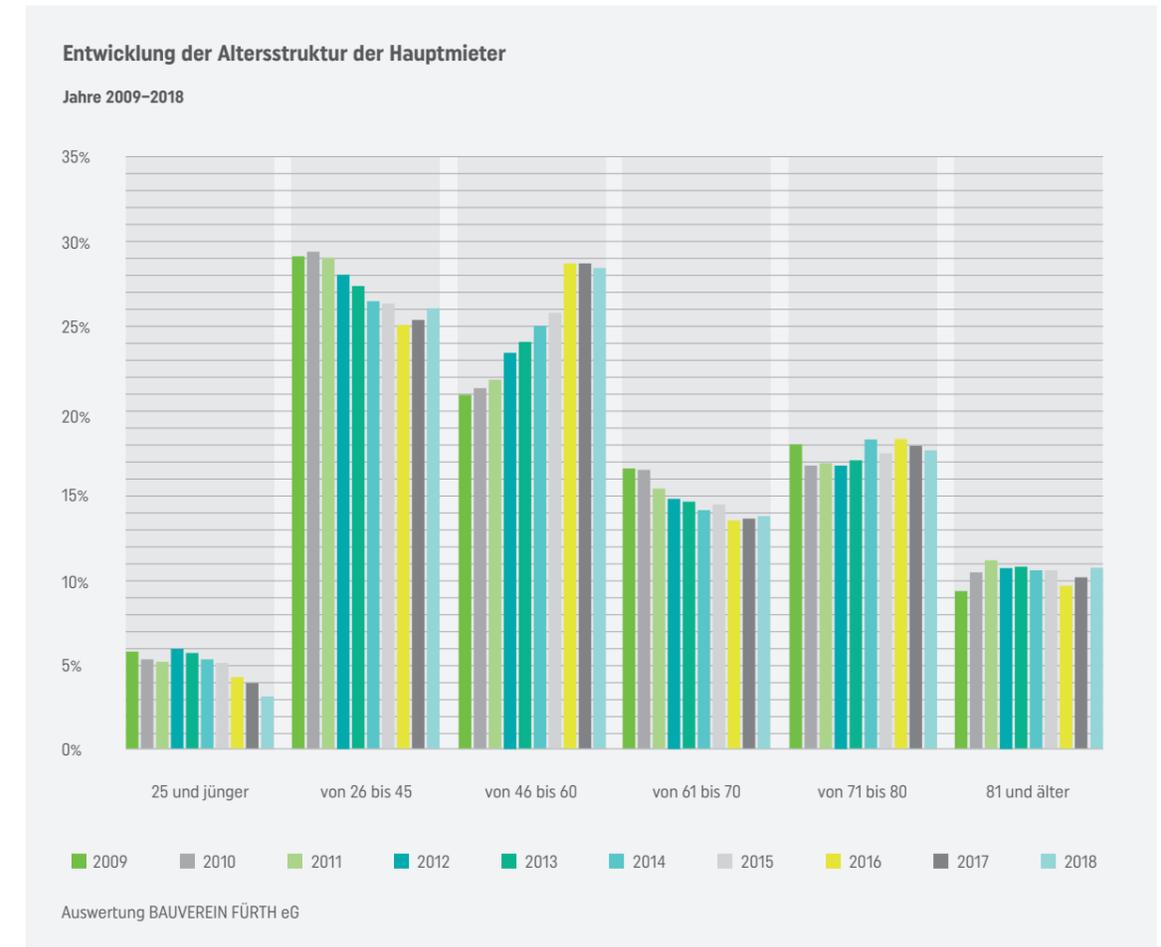
Bei den Kündigungsgründen setzt sich der Trend der Vorjahre fort: Die meisten Mietverhältnisse wurden aus Altersgründen beendet („verstorben“: 27 und „Umzug aus Altersgründen“: 30). Diese Wohnungen wurden oftmals über Jahrzehnte bewohnt, sodass bei Auszug umfassende Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Dabei müssen dann erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden.



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.

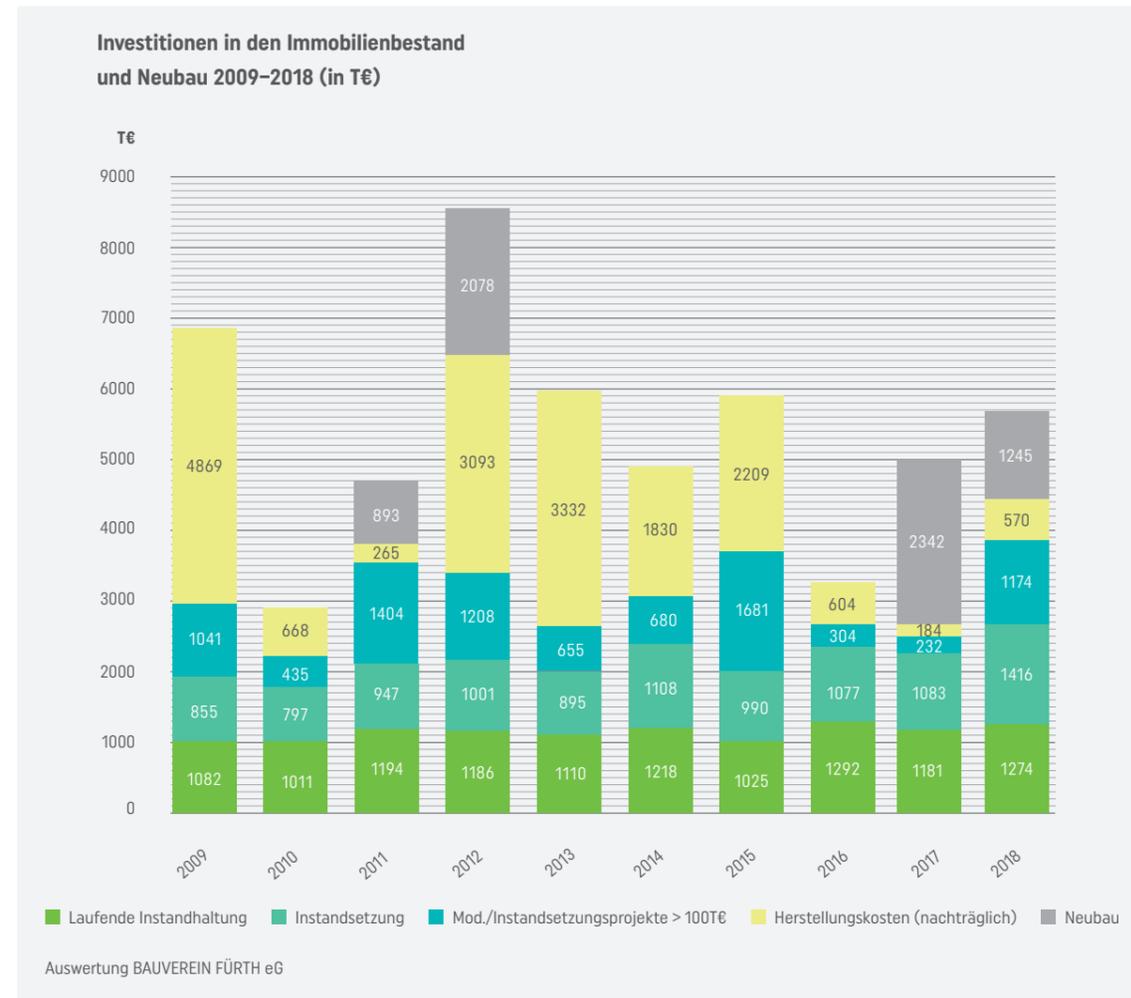
Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft im Jahr 2018 wie folgt dar:



Die Auswertung der Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 42,5 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60“ angehören.

BERICHT DES VORSTANDES

Wie unter 2 b) ausführlich dargestellt, hat die Genossenschaft auch in 2018 in Höhe von rd. 5.678,1 T€ umfangreiche Investitionen getätigt. Das nachstehende Bild zeigt die Investitionen seit dem Jahr 2009 auf:



Baustelle Habichtstraße 1, 1a
(12 Wohnungen)

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

	2018	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	1,3 %	4,1 %	3,6 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,09 €/m ²	5,07 €/m ²	5,00 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	32 €/m ²	21 €/m ²	22 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	36 €/m ²	22 €/m ²	27 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	2.296,7 T€	3.867,0 T€	3.512,6 T€
Tilgungskraft	2,3	3,9	3,5
Dynamischer Verschuldungsgrad	5,2 Jahre	2,9 Jahre	3,9 Jahre
Zinsdeckung	2,6 %	2,9 %	3,5 %

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 (ohne aktuellen Neubau) beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Nachdem die Aufwendungen in den Jahren 2016 und 2017 eher moderat rückläufig waren, wurden die Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich gesteigert. Zusätzlich erfolgte der Abschluss des Neubauprojekts Volckamerstraße 71 mit weiteren Investitionen von ca. 15 €/m² bezogen auf Mietfläche. Durch diesen Mitteleinsatz zur Entwicklung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt nachhaltig gesichert.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, ist ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, als zufriedenstellend einzuschätzen. Der Rückgang beider Kennzahlen, wie auch der Gesamtkapitalrentabilität, im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auf den geringeren Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Tilgungskraft ist trotz erhöhter Tilgungsleistungen für zinsgünstige Darlehen mit Laufzeiten von maximal 10 Jahren als gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltmiete (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 2018 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 Dr. Thomas Mayer ist aufgrund der in der Satzung verankerten Altersgrenze ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat wurde Frau Cornelia Dorn-Roth 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 2018 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 daneben auch

Neubaumaßnahmen durchführen, um unseren Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten zu können. In 2019 sollen daher entsprechende Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen für insgesamt 60 Wohnungen einreicht werden.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 3.525 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 10.809 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 2019 werden u. a. die 8 Aufzüge in der Wohnanlage Stresemannplatz erneuert. Dafür sind in der Investitionsplanung 500 T€ eingestellt. Im Anwesen Reichenberger Straße 97 werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten abgeschlossen, hierbei ist vor allem der Aufzugsanbau und die Überarbeitung der Außenanlagen zu nennen. Hierfür ist ein Budget von 300 T€ vorgesehen. Zudem werden wir die Auflagen gemäß der städtischen Satzung bezüglich der Kanalprüfungen und -sanierungen kontinuierlich bearbeiten.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen, und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2019 ein positives Ergebnis von 697 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 Budgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung 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 starke 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 Instandhaltungstau von substanzgefährdender 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.



Baustelle Habichtstraße 1, 1a
(12 Wohnungen)



Soldnerstraße 83 - 87
Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

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 die zu erwartende weitere 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 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 29. April 2019

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel Dr. Jürgen Schmidt

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde die Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 453.231,94 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2017 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Brigitte Kreuzmann und Klaus Hunneshagen wurden einstimmig wiedergewählt, genauso wie der Vorstand Thomas Mörtel.

Die Aufsichtsräte Dr. Thomas Mayer und Horst Arnold wurden für ihre 30-jährige bzw. 15-jährige Tätigkeit für die Gremien der Genossenschaft geehrt. Aufsichtsrat Klaus Hunneshagen feiert sein 16-jähriges Jubiläum, war aber an der Teilnahme an der Versammlung verhindert. Herr Verbandsdirektor Dr. Stefan Roth vom VdW Bayern, eigens aus München angereist, ehrte die anwesenden Aufsichtsräte.

Herr Dr. Stefan Roth, berichtete dabei auch über seine positiven Erfahrungen mit der Wohnform der Genossenschaft. Hinter dem Erfolgskonzept der 120 Jahre alten BAUVEREIN FÜRTH eG steht die unermüdliche Arbeit der Gremien und Mitarbeiter. Für den außergewöhnlichen Einsatz der Aufsichtsräte Horst Arnold und Dr. Thomas Mayer sagte Herr Dr. Roth als Vertreter des Verbandes Dank, überreichte beiden Herren eine Ehrenurkunde des VdW Bayern und verlieh die große Ehrennadel an Herrn Dr. Mayer und die Ehrennadel an Herrn Arnold.



von links: Horst Arnold, Dr. Stefan Roth
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)



von links: Dr. Thomas Mayer, Dr. Stefan Roth
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

BERICHT DES VORSTANDES

Aus dem Genossenschaftsleben



von links: Dr. Thomas Mayer, Peter Fuchs
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Nach 30-jähriger Tätigkeit im Vorstand und Aufsichtsrat ist Herr Dr. Thomas Mayer wegen Erreichens der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs verabschiedete das langjährige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied mit einem Präsent und bedankte sich für die vertrauensvolle und kompetente Zusammenarbeit.

Für den mit Ablauf der Mitgliederversammlung ausscheidenden Aufsichtsrat Dr. Thomas Mayer wurde Frau Cornelia Dorn-Roth einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Wie in den früheren Jahren fand auch im Geschäftsjahr 2018 eine Feier für unsere langjährigen Mitglieder statt. Acht Mitglieder wurden für 50-jährige und zwei Mitglieder wurden sogar für 60-jährige Treue zur Genossenschaft geehrt.



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

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

Im Geschäftsjahr 2018 verschaffte sich der Aufsichtsrat in neun 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 zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates trat zu einer Sitzung zusammen. Dabei wurde das Objekt Volckamerstraße 71 in seinem Baufortschritt besichtigt. Das Rechnungswesen und die Kassenführung wurden seitens des Revisionsausschusses des Aufsichtsrates in elf Buch- und vier Kassenrevisionen geprüft. Über das Ergebnis wurde der Aufsichtsrat informiert, dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

Den Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 hat der Revisionsausschuss am 14. Mai 2019 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 2018 am 16. Mai 2019 gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von T€ 293 gemäß § 41 der Satzung

den „anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesem Vorschlag ebenfalls zuzustimmen.

Damit hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand beraten und überwacht.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Fürth, 16. Mai 2019

Der Aufsichtsrat



Peter Fuchs
(Aufsichtsratsvorsitzender)

JAHRESABSCHLUSS 2018 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Software		147,16	736,00
II) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	44.536.431,11		42.003.404,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	580.550,47		602.697,16
3. Grundstücke ohne Bauten	791.922,24		791.922,24
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.840,70		90.791,11
5. Anlagen im Bau	188.828,59		184.446,52
6. Bauvorbereitungskosten	361.251,24		99.016,59
7. Geleistete Anzahlungen	20.216,74	46.544.041,09	2.341.742,60
III) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	307.286,42		307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	239,52	307.525,94	234,72
Anlagevermögen insgesamt		46.851.714,19	46.422.277,47
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	2.902.099,03		2.925.047,81
2. Andere Vorräte	3.327,54	2.905.426,57	3.392,16
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	20.237,52		10.973,53
2. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	10.378,39		5.599,97
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.748,75		6.845,03
4. Sonstige Vermögensgegenstände	127.952,14	165.316,80	124.417,23
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.184.748,38	9.766.854,16
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	701,98		3.825,92
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.635,88	3.337,86	953,72
Bilanzsumme		60.110.543,80	59.270.187,00

Passivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	116.000,00		102.000,00
der verbleibenden Mitglieder	2.486.500,00		2.457.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	2.604.000,00	---
II) KAPITALRÜCKLAGE		75.950,63	69.800,63
III) ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	2.486.500,00		2.457.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	34.030.342,31	36.516.842,31	33.047.110,37
IV) BILANZGEWINN		292.622,49	453.231,94
Eigenkapital insgesamt		39.489.415,43	38.586.142,94
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.279.446,00		1.244.726,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.901.404,23		3.184.403,65
3. Sonstige Rückstellungen	714.229,53	4.895.079,76	416.916,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.537.381,01		10.381.882,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.492.992,89		1.576.958,16
3. Erhaltene Anzahlungen	3.164.140,74		3.283.244,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.001,17		51.713,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	454.131,25		487.022,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.401,55	15.726.048,61	57.176,17
davon aus Steuern	6.494,14 €		(7.535,82)
Bilanzsumme		60.110.543,80	59.270.187,00

JAHRESABSCHLUSS 2018 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.459.910,43		10.467.994,04
b) aus Betreuungstätigkeit	176.297,11		175.347,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.318,25	10.644.525,79	7.684,78
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 22.948,78	- 44.332,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		413.207,23	386.991,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 6.768.851,14	- 5.139.220,13
Rohergebnis		4.265.933,10	5.854.464,80
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 744.035,20	- 714.234,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	57.538,45 €	- 214.519,89	- 205.300,89 (56.111,08)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.577.165,23	- 1.684.248,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 345.073,93	- 296.024,32
8. Erträge aus Beteiligungen		30.575,26	30.575,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7,97	7,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für langfristige Rückstellungen	105,45 €	11.664,92	14.925,27 (123,29)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung für langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	94.862,33 €	- 294.138,24	- 301.195,36 (83.925,75)
Ergebnis nach Steuern		1.133.248,76	2.698.970,02
12. Sonstige Steuern		- 281.126,27	- 274.738,08
Jahresüberschuss		852.122,49	2.424.231,94
13. Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 559.500,00	- 1.971.000,00
Bilanzgewinn		292.622,49	453.231,94

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 Netto-Anschaffungskosten von 250,00 bis 800,00 € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben und solche mit Netto-Anschaffungskosten bis zu 250,00 € im Aufwand erfasst.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 31.12.2018 über ein Eigenkapital in Höhe von 7.481.925,51 €. Der Jahresüberschuss 2018 betrug 561.300,22 €.

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 (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank pauschal ermittelte abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 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 282.999,42 € (Vorjahr: 207.675,74 €).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden aufgrund 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

Anlagevermögen

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

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.18
				Zugänge	Abgänge		
				€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	4.878,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.878,31
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	4.878,31	0,00	0,00	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	4.055.075,45	0,00	0,00	90.400.948,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.254.624,42	2.234,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.859,21
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	1.889,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889,23
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.817,12	3.449,51	21.487,47	0,00	0,00	0,00	573.779,16
6. Anlagen im Bau	184.446,52	487.741,99	0,00	8.773,09	492.133,01	0,00	188.828,59
7. Bauvorbereitungskosten	99.016,59	271.753,79	746,05	0,00	8.773,09	0,00	361.251,24
8. Geleistete Anzahlungen	2.341.742,60	1.241.416,58	0,00	0,00	3.562.942,44	0,00	20.216,74
Summe Sachanlagen	91.611.332,25	2.006.596,66	22.233,52	4.063.848,54	4.063.848,54	0,00	93.595.695,39
Summe Immat. VG + Sachanlagen	91.616.210,56	2.006.596,66	22.233,52	4.063.848,54	4.063.848,54	0,00	93.600.573,70
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	307.286,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	234,72	4,80	0,00	0,00	0,00	0,00	239,52
Summe Finanzanlagen	307.521,14	4,80	0,00	0,00	0,00	0,00	307.525,94
Anlagevermögen gesamt	91.923.731,70	2.006.601,46	22.233,52	4.063.848,54	4.063.848,54	0,00	93.908.099,64

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.18 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.18 (kumuliert)	31.12.18	31.12.17
				Zugänge	Abgänge				
				€	€				
	4.142,31	588,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.731,15	147,16	736,00
	4.142,31	588,84	0,00	0,00	0,00	0,00	4.731,15	147,16	736,00
	44.342.469,42	1.522.048,94	0,00	0,00	0,00	0,49	45.864.517,87	44.536.431,11	42.003.404,11
	651.927,26	24.381,48	0,00	0,00	0,00	0,00	676.308,74	580.550,47	602.697,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	791.922,24	791.922,24
	1.889,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889,23	0,00	0,00
	501.026,01	29.399,92	21.487,47	0,00	0,00	0,00	508.938,46	64.840,70	90.791,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.828,59	184.446,52
	0,00	746,05	746,05	0,00	0,00	0,00	0,00	361.251,24	99.016,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.216,74	2.341.742,60
	45.497.311,92	1.576.576,39	22.233,52	0,00	0,00	0,49	47.051.654,30	46.544.041,09	46.114.020,33
	45.501.454,23	1.577.165,23	22.233,52	0,00	0,00	0,49	47.056.385,45	46.544.188,25	46.114.756,33
	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	239,52	234,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.525,94	307.521,14
	45.501.454,23	1.577.165,23	22.233,52	0,00	0,00	0,49	47.056.385,45	46.851.714,19	46.422.277,47

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

Der dargestellte Abgang bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 746,05 € betrifft zwei Bauprojekte, mit deren Vorplanungsarbeiten vor einigen Jahren begonnen wurde. Da diese Projekte in absehbarer Zeit nicht zur Realisierung kommen werden, wurden diese Bauvorbereitungskosten vollständig abgeschrieben und sind auch im Posten „Abschreibungen“ enthalten.

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 2.902.099,03 € (Vorjahr: 2.925.047,81 €) 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 1.003.185,50 € 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 1.002.568,38 € mit zweimonatiger Laufzeit ist ebenfalls im Posten enthalten.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im Rücklagenpiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.17	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.18
	€	€	€	€	€
Kapitalrücklage	69.800,63	-	6.150,00	-	75.950,63
Gesetzliche Rücklage	2.457.000,00	-	29.500,00	-	2.486.500,00
Andere Ergebnisrücklagen	33.047.110,37	453.231,94	530.000,00	-	34.030.342,31

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 107.121,00 €. 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: 509.280,00 € (Vorjahr: 239.120,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 90.000,00 € (Vorjahr: 88.000,00 €)
- Rückstellungen für Aufwendungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und deren Prüfungen: 59.100,00 € (Vorjahr: 55.600,00 €)

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	10.537.381,01 (10.381.882,34)	1.092.544,42 (929.532,51)	3.081.333,77 (3.355.094,67)	6.363.502,82 (6.097.255,16)	10.537.381,01 GPR* (10.381.882,34)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.492.992,89 (1.576.958,16)	86.731,09 (83.965,27)	375.984,00 (364.573,85)	1.030.277,80 (1.128.419,04)	1.492.992,89 GPR* (1.576.958,16)
Erhaltene Anzahlungen	3.164.140,74 (3.283.244,86)	3.164.140,74 (3.283.244,86)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.001,17 (51.713,99)	35.001,17 (51.713,99)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	454.131,25 (487.022,58)	454.131,25 (487.022,58)			
Sonstige Verbindlichkeiten	42.401,55 (57.176,17)	11.729,76 (25.089,30)	30.671,79 (32.086,87)		
Gesamtbetrag	15.726.048,61 (15.837.988,10)	4.844.278,43 (4.860.568,51)	3.487.989,56 (3.751.755,39)	7.393.780,62 (7.225.674,20)	12.030.373,90 GPR* (11.958.840,50)

(...) Vorjahr - *) Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

D) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 4.254,00 €. Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von 44.465,00 € der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

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	1
Auszubildende	1	
	12	3

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder zum 31.12.17	2.237	4.914
Zugang	123	307
Abgang	- 114	- 248
Mitglieder zum 31.12.18	2.246	4.973

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 29.500,00 € 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 Mörstel (Architekt)
Dr. Jürgen Schmidt (Kaufmann)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Fuchs (Bankdirektor) - Vorsitzender
Klaus Hunneshagen (Bankdirektor) - stellv. Vorsitzender
Dr. Thomas Mayer (Rechtsanwalt) bis 28.06.2018
Horst Arnold (MdL)
Abidin Cubukcu (Bautechniker)
Cornelia Dorn-Roth (Dipl.-Betriebswirtin FH) ab 28.06.2018
Michaela Grabenbauer (RAin / Personalreferentin)
Brigitte Kreuzmann (Assistentin der Geschäftsleitung i. R.)
Heinz Hufnagel (Schreinermeister)
Werner Hofmann (Sanitärinstallationsmeister)

Forderungen an Organmitglieder bestanden nicht.

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 zwölf Mieteinheiten einschließlich Grundstück bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die des Anlagevermögens insgesamt auf rund 4.763.000,00 €.

Fürth, den 29. April 2019

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörstel Dr. Jürgen Schmidt

Impressum

BAUVEREIN FÜRTH eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth

Fotos:
Tilmann Grewe / extrascharf.net

Konzept und Realisation:
da kapo Communication Experts GmbH, Fürth