



Geschäftsbericht

2019



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 _____ 7–27

- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen _____ 7
 - 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen _____ 7
 - 2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen _____ 9
- II. Geschäftsverlauf _____ 12
 - 1. Bestandsbewirtschaftung _____ 12
 - 2. Betreuungstätigkeit _____ 16
- III. Lage _____ 16
 - 1. Ertragslage _____ 16
 - 2. Finanzlage _____ 18
 - a) Vermögens- und Kapitalstruktur _____ 18
 - b) Investitionen _____ 19
 - c) Liquidität _____ 19
- IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren _____ 20
 - 1. Finanzielle Leistungsindikatoren _____ 20
 - 2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren _____ 24
 - A. Personalentwicklung _____ 24
 - B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht _____ 24
 - C. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten _____ 27

Aus dem Genossenschaftsleben _____ 28–29

■ BERICHT DES AUFSICHTSRATES _____ 31

■ JAHRESABSCHLUSS 2019 – BILANZ _____ 32–33

■ JAHRESABSCHLUSS 2019 –
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG _____ 34

■ ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019 _____ 35–43

VORWORT DES VORSTANDES

Auch im Geschäftsjahr 2019 haben wir gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das Unternehmen zum Wohle unserer Mitglieder weiterentwickelt und etliche Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen. Auch in der Geschäftsbesorgung für die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH wurde viel bewegt.

Der Anbau eines Außenaufzuges Reichenberger Straße 97 wurde abgeschlossen und alle 8 Aufzüge in der Wohnanlage Stresemannplatz erneuert. Das Siedlungshaus Albrechtstraße 3 wurde saniert, 8 neue Parkplätze im Quartier errichtet und umfangreiche Maßnahmen am Anwesen Quäkerstraße 1 und Soldnerstraße 77–81 durchgeführt. Der Bau von 12 Wohnungen Habichtstraße wurde fortgeführt und die Baugenehmigung für 90 neue Wohnungen in vier getrennten Projekten ist eingegangen. Zudem wurden 55 Bad- und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, 147 Mieterwechsel abgewickelt und über 3,7 Mio. € Betriebskosten abgerechnet. Und noch viel mehr...

In 2020 wollen wir ebenfalls wieder vieles „anpacken“, d.h. neuen Wohnraum schaffen, sanieren, modernisieren, instandhalten oder einfach für unsere Mitglieder guten und sicheren Wohnraum zu fairen Mieten bieten. Die Corona-Pandemie hat vieles verändert bzw. uns zu kurzfristigen Maßnahmen gezwungen. Die Bauverein Fürth eG hat in ihrer über 120jährigen Geschichte schon viele besondere Situationen erleben müssen, auch jetzt und hier werden wir trotzdem aktiv die Gegenwart und die Zukunft der Genossenschaft gestalten können. Wir hoffen, dass Sie nach Durchsicht dieses Geschäftsberichtes derselben Auffassung sind.

Fürth, den 01.07.2020

BAUVEREIN FÜRTH eG



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Dr. Jürgen Schmidt
Vorstand

Frank Höppner
Vorstand

Thomas Mörtel
Vorstand



Wir trauern um unsere im Jahr 2019 verstorbenen Mitglieder:

Hans-Peter Bär
Heinz Dammer
Thea Deublein
Inge Drechsel
Emma Grebien
Emilia Gross
Helga Güttinger
Babette Hofbauer
Rudolf Hopf
Erika Ippisch
Karl Heinz Krag
Theresia May
Hermann Meyer
Ilse Mirto
Otto Mirwald
Rudolf Müller
Hannelore Pachter

Wilhelm Peetz
Dagmar Pfister
Doris Riedel
Edeltraut Sauernheimer
Regina Schnepf
Magdalena Schramm
Klaus Schütz
Philipp Schweiger
Karlheinz Seidl
Renate Wallerer
Gisela Warschies
Elsbeth Weller
Heinz Wöllmer
Renate Xenos
Nerijus Ziedas
Günther Zischka

BERICHT DES VORSTANDES 2019

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. Zudem wurde das Thema Neubau von Genossenschaftswohnungen behandelt.

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 2020 vorbehaltlich der Auswirkungen der Corona-Krise Umsatzerlöse von 10.940 T€ erwartet.

Parkplatz Quäkerstraße



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte

zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

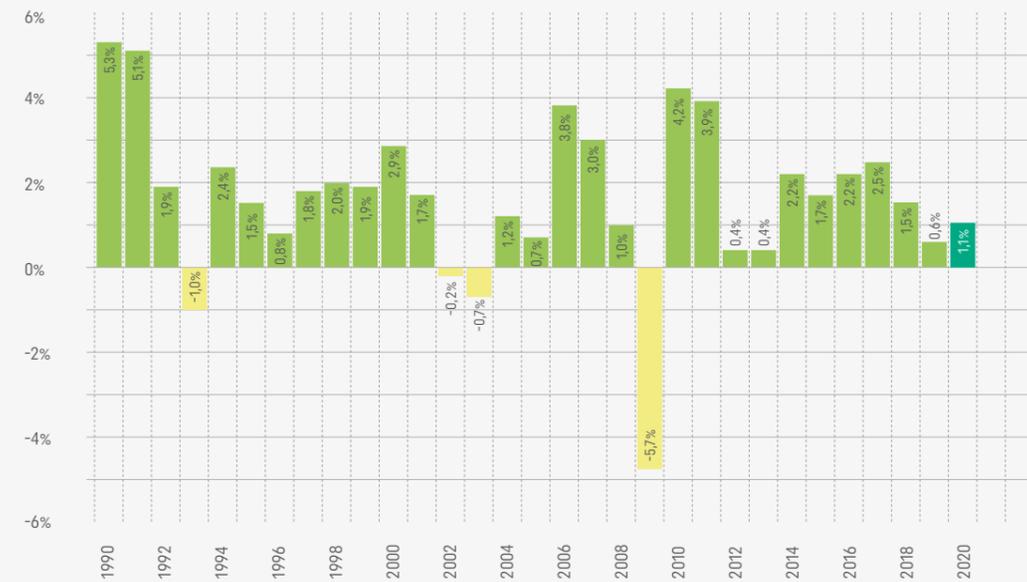
Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2020

2020 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 22.01.2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

BERICHT DES VORSTANDES 2019

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren im November 2019 45,19 Millionen und damit rund 300.000 Personen mehr als im November 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Stichtag Jahresende 2019 um 0,2 % auf dann 5,0 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 70.000 weniger als vor einem Jahr. In der Stadt Fürth lag die Quote im Dezember 2019 bei 4,7 %¹.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich somit 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur.

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 September 2019 nochmals von -0,4 % auf -0,5 % abgesenkt. Die Geldinstitute haben dies zum Anlass genommen, die Freibeträge erheblich zu verringern.



Reichenberger Straße 97

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik - Stadt Fürth für 12/2019.

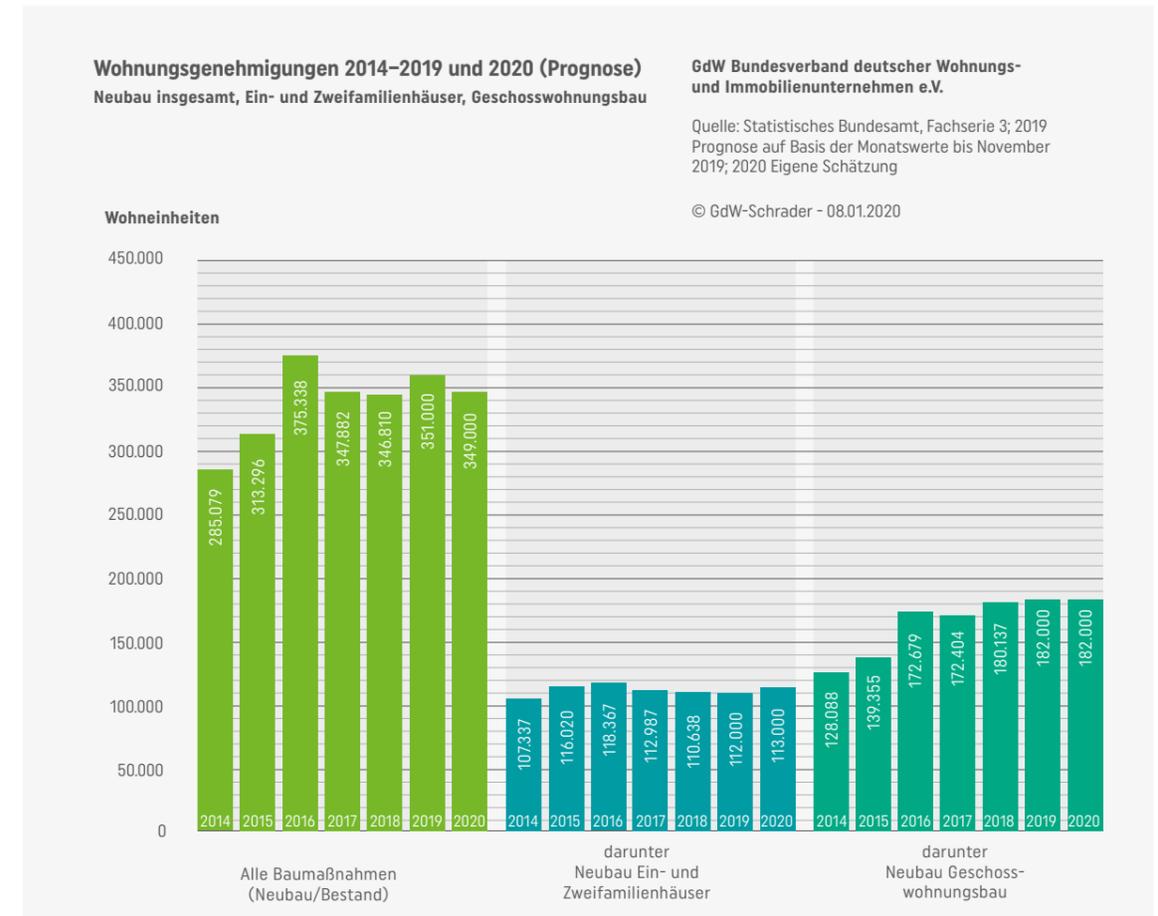
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 319.200 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 1,3 % oder 4.011 Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2019 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,9 % gestiegen. Die Aussichten für 2020 sind zurückhaltend. Gemäß der ifo Konjunkturumfragen beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage als gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind mit Ausnahme des Wohnungsbaus jedoch rückläufig.

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, zumal zu befürchten ist, dass der Gesetzgeber weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt unternimmt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.



BERICHT DES VORSTANDES 2019

Trotz der in 2020 unvermittelt auftretenden „Corona-Krise“ wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin erwartete Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in deren Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse in jedem Falle schwächer aus als in den Vorjahren. So ist 2020 von einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau mit 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Die Genossenschaft macht sich aber bei ihren Investitionen in den Bestand und in den Neubau nicht von obigen Statistiken und Erwartungen/Prognosen abhängig. Die Projekte werden einzeln betrachtet und bewertet. Zudem ist der Aspekt des sogenannten Bauüberhangs einzubeziehen. Das sind Wohnungen, deren

Bau zwar genehmigt ist, aber deren Fertigstellung noch auf sich warten lässt. Neben stark verlängerten Planungsverfahren – auch in der Stadt Fürth – fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als auch 2020 dürften im Geschosswohnungsbau 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 320.000 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 Wohnungsmarktprognosen². 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 leicht über 300.000 etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

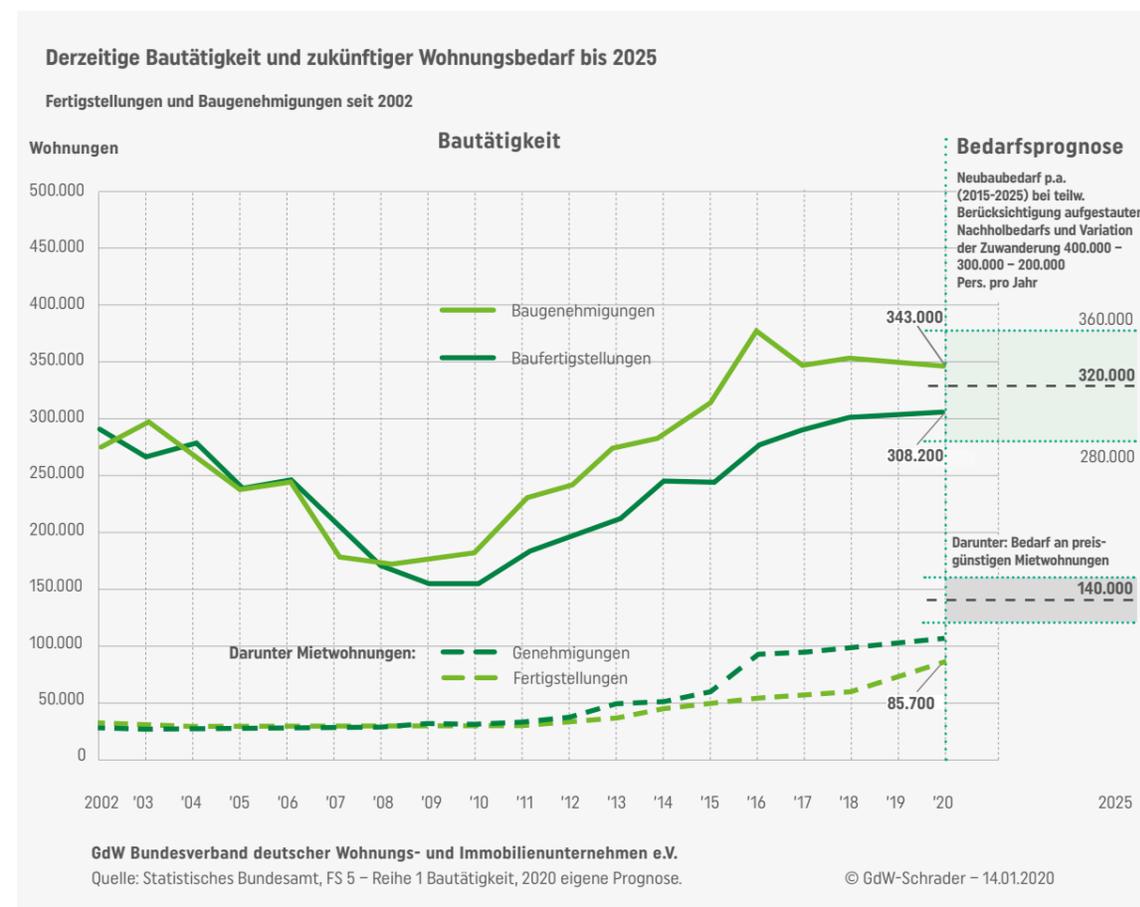
Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens die jährliche Nettozuwanderung aufzufangen und zweitens zusätzlich das bis zum Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht der Unterschied zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht endlich ein konzentriertes 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 erst einmal unverändert. In Fürth ist der Immobilienmarkt in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bisher unverändert hoch, inwieweit sich dies durch die Corona-Krise nachhaltig verändert, bleibt abzuwarten. Im Bereich unseres Geschäftsmodells der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden weiterhin nachgefragt sein. 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.



Planung Neubau Kresserstraße

² Pestel-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

BERICHT DES VORSTANDES 2019

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Das Unternehmen hat sich in 2019 weiterhin um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert. Die Baugenehmigungen für die Errichtung von insgesamt 60 Wohnungen sind eingegangen, zudem die Baugenehmigung für den Anbau eines Aufzuges an die Geschäftsstelle. Die Errichtung von 12 Neubauwohnungen in der Habichtsstraße 1, 1a Fürth-Unterfarnbach liegen im Zeit- und Kostenplan.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth.

Der Bestand beläuft sich per 31.12.2019 auf

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

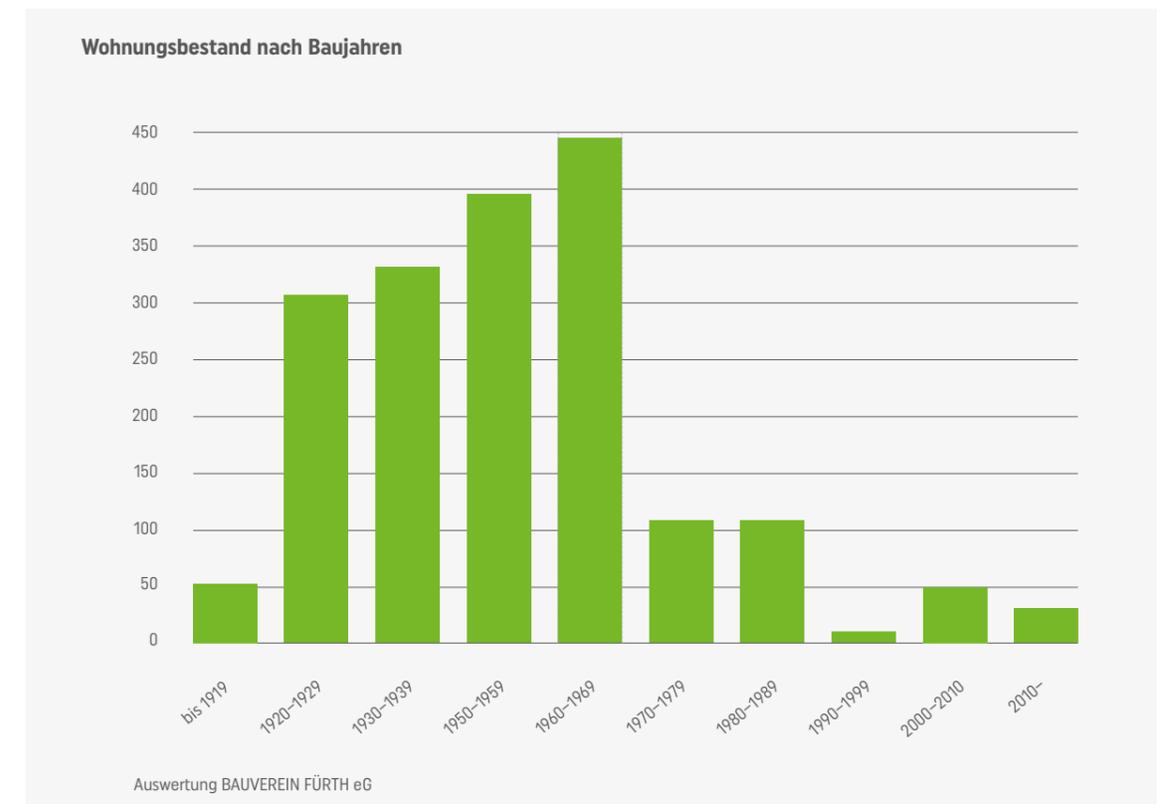
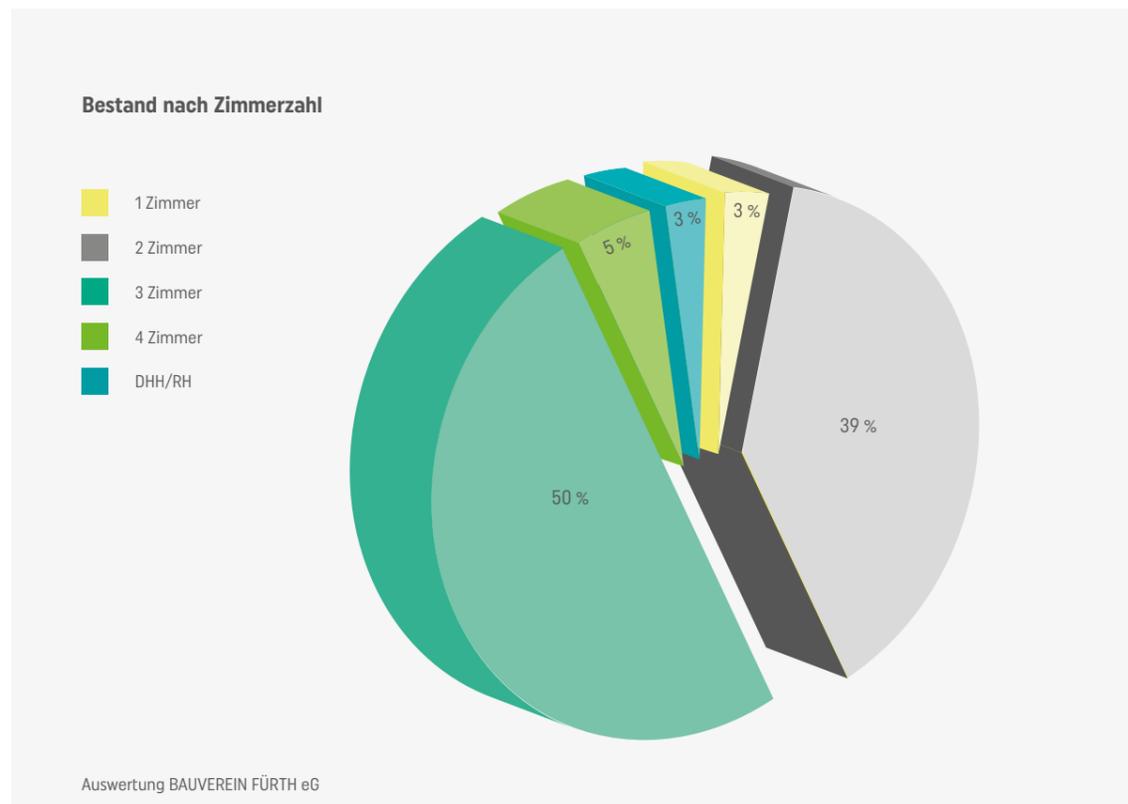
Die Gesamtwohnfläche beträgt
120.333,26 qm.

Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft 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, haben wir auch verstärkt Vierzimmerwohnungen im Neubau eingeplant.

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.



BERICHT DES VORSTANDES 2019

Im Einzelnen zählen derzeit hierzu folgende Bauvorhaben:

- Bebauung Grundstück Kresserstraße – Fürth Burgfarrnbach
36 Wohnungen, davon
 - 12 x Zweizimmer (darunter 3 x rollstuhlgerecht möglich)
 - 15 x Dreizimmer
 - 9 x Vierzimmer

Die Baugenehmigung wurde am 22.11.2019 erteilt. Die weiteren Schritte zur Umsetzung wurden eingeleitet. Ziel ist ein Baubeginn im IV. Quartal 2020. Dies steht aber unter dem Vorbehalt, dass wir hierzu leistungsfähige Firmen zu wirtschaftlichen Bedingungen beauftragen können.

- Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 99/101 – Fürth Hardhöhe, davon
 - 4 x Einzimmer
 - 8 x Vierzimmer

Die Baugenehmigung wurde am 19.11.2019 erteilt. Die weiteren Schritte zur Umsetzung wurden eingeleitet. Als erster Schritt ist der Abbruch des Bestandsgebäudes zu veranlassen. Ziel ist ein Baubeginn im IV. Quartal 2020. Dies steht aber unter dem Vorbehalt, dass wir hierzu leistungsfähige Firmen zu wirtschaftlichen Bedingungen beauftragen können.

- Nachverdichtung 12 Wohnungen Reichenberger Straße 60–68 (Garagenhof) – Fürth Hardhöhe, davon
 - 2 x Dreizimmer
 - 10 x Vierzimmer

Die Baugenehmigung wurde am 09.12.2019 erteilt. Im Zusammenhang mit dem dafür notwendigen Abbruch der Garagenanlage müssen Ersatzstellplätze geschaffen werden. 20 Stellplätze können auf dem Grundstück neben dem geplanten Neubau entstehen, 11 weitere werden auf eigenen Grundstücken in der Nähe geschaffen. Weitere Stellplätze könnten auf einem in der Nähe liegendem Grundstück geschaffen werden, das im Eigentum der Stadt Fürth steht. Die weiteren Schritte zur Umsetzung wurden eingeleitet. Ziel ist ein Baubeginn im IV. Quartal 2020. Dies steht aber unter dem Vorbehalt, dass wir hierzu leistungsfähige Firmen zu wirtschaftlichen Bedingungen beauftragen können.

- Seit 01/2019 Bau von 12 Wohnungen und 12 Stellplätzen in der Habichtstraße 1, 1a – Fürth Unterfarrnbach, davon
 - 2 x Zweizimmer
 - 10 x Dreizimmer

Der Bau schreitet planmäßig fort. Es wird mit einer Bezugsfertigkeit im IV. Quartal 2020 gerechnet. Die zwei Häuser à 6 Wohnungen haben jeweils einen Aufzug. Die zukünftigen Erdgeschossbewohner können sich über einen eigenen Gartenanteil freuen. Als KfW-55 Haus zertifiziert garantiert es ein energieeffizientes und damit umweltfreundliches Wohnen. Fußbodenheizung und bodengleiche Dusche unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Zum Ende des Jahres 2019 waren noch insgesamt 135 Wohnungen in der Sozialbindung. Die bei der Erstellung der Wohnanlagen gewährten öffentlichen Darlehen sind zwischenzeitlich vollumfänglich zurückgezahlt. 36 Wohnungen fallen Anfang 2021 und die dann verbliebenen 99 zum Anfang 2022 aus der Bindung.

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2019 instand gehalten und zielgerichtet modernisiert.

Der Anbau eines Außenaufzuges am Anwesen Reichenberger Straße 97 wurde abgeschlossen. Damit können die 4 Geschosse mit insgesamt 16 Wohneinheiten zusätzlich mit Aufzug erreicht werden.

In den Anwesen Kaiserstraße 97, 99, 101, Frauenstraße 2, 4 und Stresemannplatz 1, 2, 3 wurden alle 8 Aufzüge modernisiert.



Aufzug Wohnanlage Stresemannplatz

samt. Dies bedeutete, dass neue Kabinen eingebaut und die verschlissenen Technikkomponenten ausgetauscht wurden.

Die Technikzentrale der Wohnanlage Siemensstraße 38 wurde erneuert.

Das Siedlungshaus Albrechtstraße 3 wurde saniert.

Beim Anwesen Quäkerstr. 1 wurden u. a. das Dach neu eingedeckt, Fassadenausbesserungen durchgeführt und die Kanalleitungen gemäß städtischer Vorgabe geprüft und saniert.

Auf Grund der „Parkplatznot“ in unserem Quartier Siedlungshäuser Albrechtstraße/Siedlerstraße/Quäkerstraße wurden weitere 8 Außenstellplätze in der Siedlerstraße errichtet.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 213,2 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2019 bei 5,30 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2018: 5,19 €).

Die Stadt Fürth hat überraschend für die Wohnungsunternehmen – entgegen der Zusicherung – kurzfristig doch noch zum 01.01.2018 eine Pflicht zur Kanalprüfung per Satzung eingeführt. Wir sind daher verpflichtet bis zum 31.12.2022 alle auf eigenen Grundstücken befindlichen Kanäle von einem zertifizierten Fachunternehmen prüfen zu lassen. Schäden sind anschließend ebenfalls zeitnah zu beheben. Auf Grund der von der Stadt Fürth vorgegebenen engen Zeitspanne, in der sowohl Prüfung als auch Schadensbehebung zu erfolgen haben, stellt dies eine erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderung dar. Die dafür kurz – und mittelfristig aufzubringenden Gelder können an anderer Stelle nicht mehr verwendet werden. Die mittelfristige Investitions- und Liquiditätsplanung musste entsprechend angepasst werden. Die Erfahrungen aus der Nachbarstadt Nürnberg haben gezeigt, dass die hierfür fehlenden Kapazitäten dieser Fachfirmen auch zu einem Preisanstieg führen, da jeder Marktteilnehmer weiß, dass die Arbeiten bis Ende 2022 durchgeführt werden müssen. Auch im Berichtsjahr 2019 wurden wir diesbezüglich tätig.

BERICHT DES VORSTANDES 2019

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 wurden Maßnahmen am Anwesen Soldnerstraße 77-79-81 durchgeführt. So wurde die Kellerdecke gedämmt, gebrochene Fassadenplatten an den Giebelseiten ersetzt und die Kellerabteile der Mieter wurden mit einer Wand-/ oder Deckenleuchte und einer Steckdose ausgestattet. Auf den 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.

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. Die Baugenehmigung wurde mit Datum 12.06.2019 erteilt. 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 Baubeginn ist im Februar 2020 erfolgt.

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 2019 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 10.664,6 T€. Damit wurde die Prognose von 10.654,0 T€ etwas überschritten.

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 852,1 T€ um 665,6 T€ auf 1.517,7 T€ erhöht.

Diese Veränderung ist hauptsächlich bedingt durch die Erhöhung der Umsatzerlöse von 10.644,5 T€ im Vorjahr um 200,2 T€ auf 10.844,7 T€ im Jahr 2019. Außerdem ist ein Rückgang der aufwandswirksamen Instandsetzung festzustellen, was insgesamt geringere „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ verursacht:

- Durch weniger Mieterwechsel im Jahr 2019 haben sich diese Aufwendungen und die Kosten der Bad- und Wohnungsmodernisierungen von 1.900,8 T€ im Vorjahr um 195,9 T€ auf 1.704,9 T€ im abgelaufenen Geschäftsjahr reduziert.
- Für Instandsetzungskosten, hauptsächlich für größere Projekte sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 928,1 T€ angefallen. Dies ist ebenfalls ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 371,1 T€.

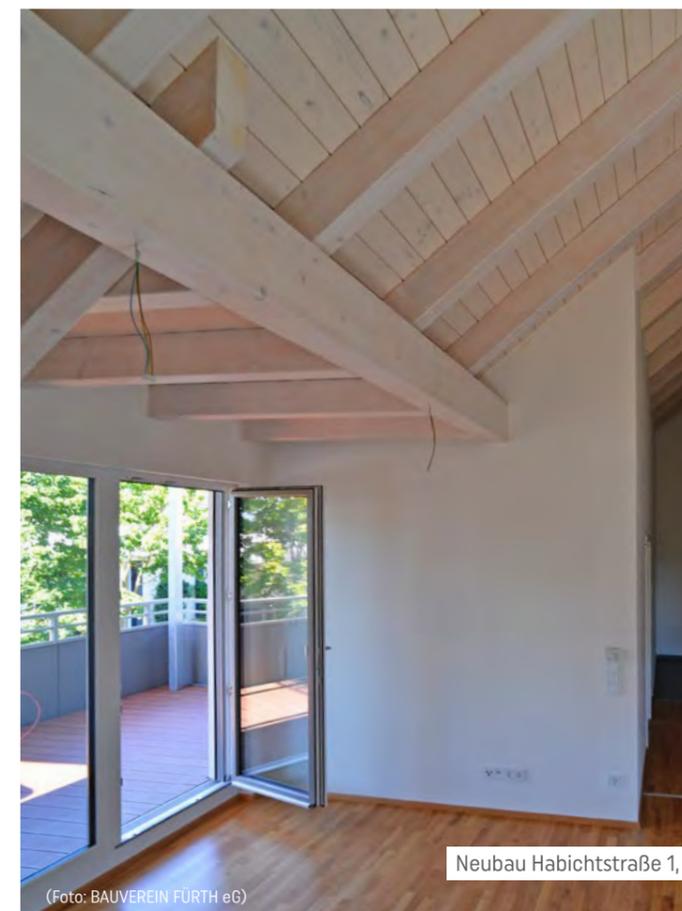
Für Aufwendungen für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, wurden aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung 152,1 T€ (Vorjahr: 283,0 T€) entnommen. Dieser Sachverhalt bedingt hauptsächlich die Verminderung der „Sonstigen betrieblichen Erträge“ im Geschäftsjahr um 135,7 T€. Die Ertragslage insgesamt ist zufriedenstellend.



Neubau ARGE Kaiserstraße 166 (30 Wohnungen)



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)



Neubau Habichtstraße 1, 1a

(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

BERICHT DES VORSTANDES 2019

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 66,3 % (Vorjahr: 65,7 %). Die Eigenmittelrendite liegt mit 3,5 % (Vorjahr: 2,0 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen und berücksichtigt den Genossenschaftsgedanken.

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

Vermögensstruktur	2019		2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	49,44	77,94	46,85	77,94
Umlaufvermögen	12,49	22,04	13,25	22,04
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,02	0,01	0,02
Summe	61,94	100,00	60,11	100,00

Kapitalstruktur	2019		2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	41,04	66,26	39,49	65,70
Rückstellungen	4,92	7,94	4,89	8,14
Verbindlichkeiten				
Langfristig	11,29	18,23	10,89	18,12
Kurzfristig	4,68	7,55	4,84	8,04
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,02	-,-	-,-
Summe	61,94	100,00	60,11	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 46.544,0 T€ um 2.582,3 T€ auf 49.126,3 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.625,9 T€,
- fertiggestellte Bauprojekte, die teilweise 2018 begonnen

wurden, in Höhe von 267,8 T€ (Komplettmodernisierung des Siedlungshauses in der Albrechtstr. 3 und Aufzugsanbau am Anwesen Reichenberger Str. 97),

- Teilzahlungen für den Erwerb zweier Anwesen in der Habichtstr. 1/1A mit zwölf Mieteinheiten einschließlich Grundstück in Höhe von 3.384,8 T€ (Gesamtkaufpreis 4.058,0 T€)
- weiteren Bauvorbereitungskosten für vier geplante Neubaugenossenschaften von denen ein Projekt noch im Entwicklungsstatus ist, in Höhe von insgesamt 517,2 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 41.036,1 T€, was einen Anteil von 66,3 % (Vorjahr: 65,7 %) 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 2.749,3 T€) beträgt das Eigenkapital 43.785,4 T€, somit 70,7 % der Bilanzsumme, um 0,02 % höher als im Vorjahr.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 18,2 % (Vorjahr: 18,1 %) der Bilanzsumme und ist damit nahezu konstant. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle langfristigen Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert.

b) Investitionen

Im Berichtszeitraum 2019 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Fertigstellung der Instandsetzungs-/ Modernisierungsarbeiten und des Aufzugsanbaus in der Reichenberger Str. 97 241,7 T€
- Instandsetzungsarbeiten und Aufzugs-erneuerung in der Wohnanlage Stresemannplatz mit insgesamt 427,9 T€
- Komplettsanierung des Siedlungshauses Albrechtstr. 3 187,1 T€
- Errichtung neuer Stellplätze in der Siedlerstr./Quäkerstr. 36,0 T€
- Dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten am Anwesen Quäkerstr. 1 185,4 T€
- Instandsetzung und Erneuerung der Heizzentrale Siemensstr. 38 67,7 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung 51,6 T€

Im Berichtsjahr wurden 41 Bad- und Wohnungsanierungen mit Kosten von 995,3 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, beliefen sich im Jahr 2019 auf 1.444,3 T€.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 9.465,6 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 10.184,7 T€ um 719,1 T€ vermindert.

Diese Feststellung zu den jeweiligen Bilanzstichtagen ist hauptsächlich durch erheblich höhere Investitionen im Geschäftsjahr 2019 bedingt, die nur teilweise mit der Neuaufnahme von Fremdmitteln finanziert wurden.

Die Gesamtinvestitionen in den Bestand für Neubauprojekte und Bauvorbereitung sind im Geschäftsjahr mit 7.596,5 T€ (Vorjahr: 5.941,5 T€) festzustellen. Das ist eine Erhöhung von 1.655,0 T€ gegenüber dem Vorjahr. Der effektive Fremdkapitalzufluss (Differenz aus Darlehensneualutierungen und außerplanmäßigen Darlehensrückzahlungen) war im Geschäftsjahr 1.001,2 T€. Außerdem erfolgten im Jahr 2019 um 52,9 T€ höhere Tilgungsleistungen als im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung von Risiken wurde eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute forciert. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2019 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Verteilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern um die strikte Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthaberverwahrungsgebühren), die mittlerweile alle Kreditinstitute ab bestimmten Guthabensummen vereinnahmen. Deshalb wurde das Bankenportfolio unter diesem Gesichtspunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr um eine Privatbank erweitert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2020 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 2019

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

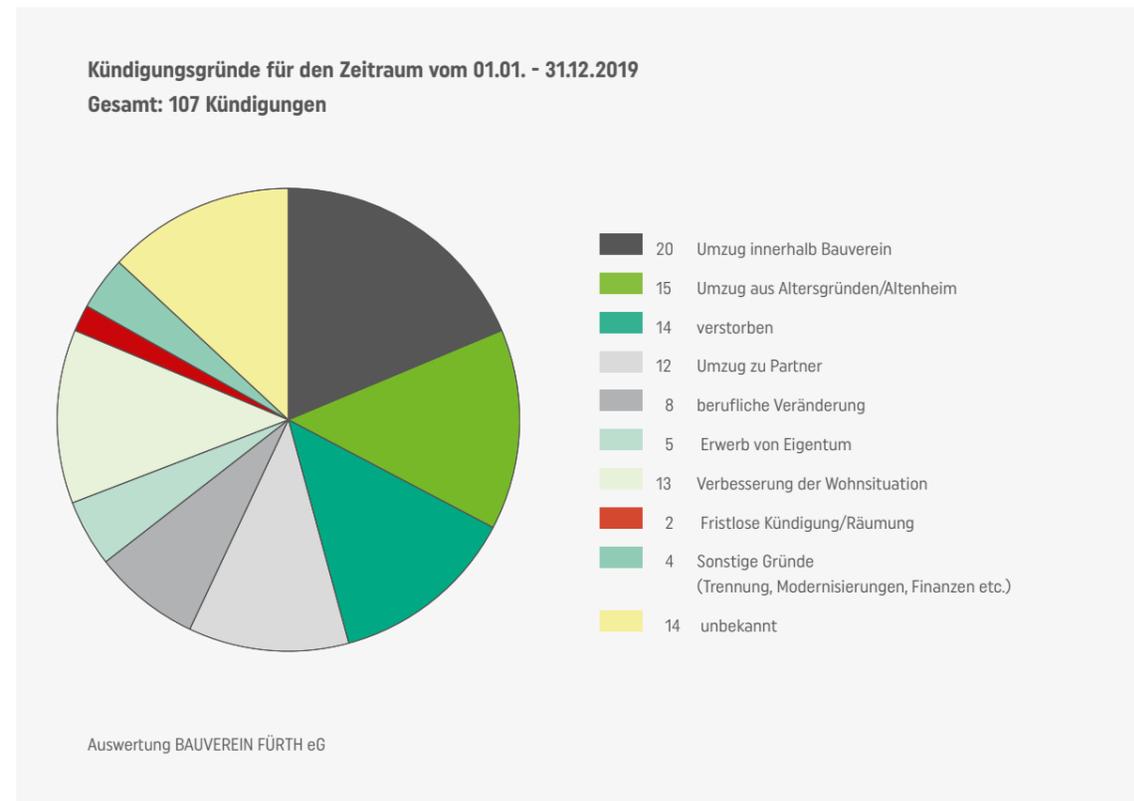
1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 107 (Vorjahr: 142) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate sank somit auf 5,83 % (Vorjahr 7,7 %).

Zum Jahresschluss 2019 standen insgesamt 26 Wohnungen (Vorjahr: 34) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr: 1,9 %).

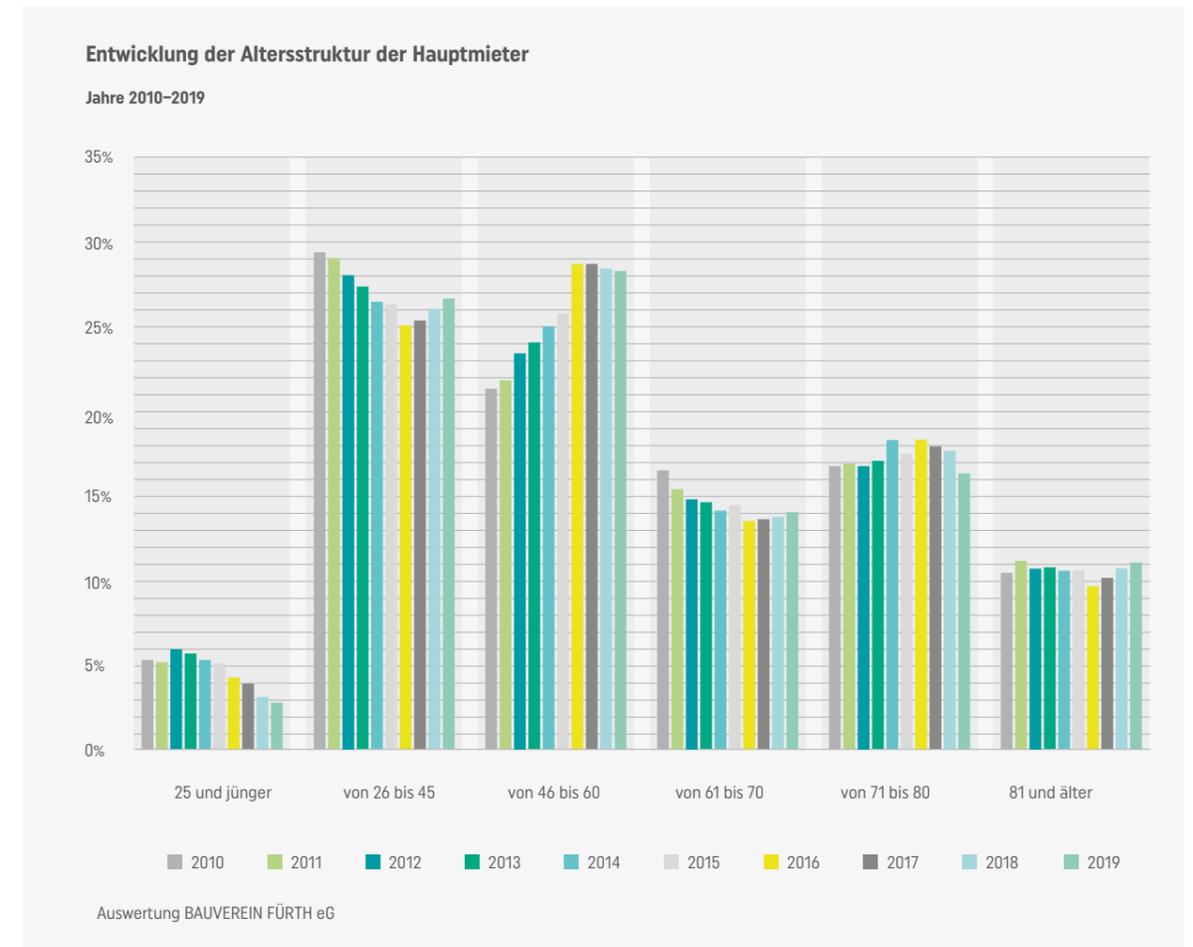
Bei den Kündigungsgründen setzt sich der Trend der Vorjahre fort: Die meisten Mietverhältnisse wurden aus Altersgründen beendet („verstorben“ und „Umzug aus Altersgründen“ gesamt 29). Diese Wohnungen wurden oftmals über Jahrzehnte

bewohnt, sodass bei Auszug umfassende Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Dabei müssen dann erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt werden. Eine weitere größere Personengruppe zieht in eine andere Genossenschaftswohnung um. Es bleibt unser Ziel, unseren Genossenschaftsmitgliedern möglichst in jeder ihrer Lebensphasen eine passende Wohnung anbieten zu können. Wir möchten hier den Bogen von der günstigen Singlewohnung bis zum Wohnungsangebot auf aktuellem Neubaustandard in energetischer Hinsicht und Wohnungskomfort spannen.



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 2019 wie folgt dar:

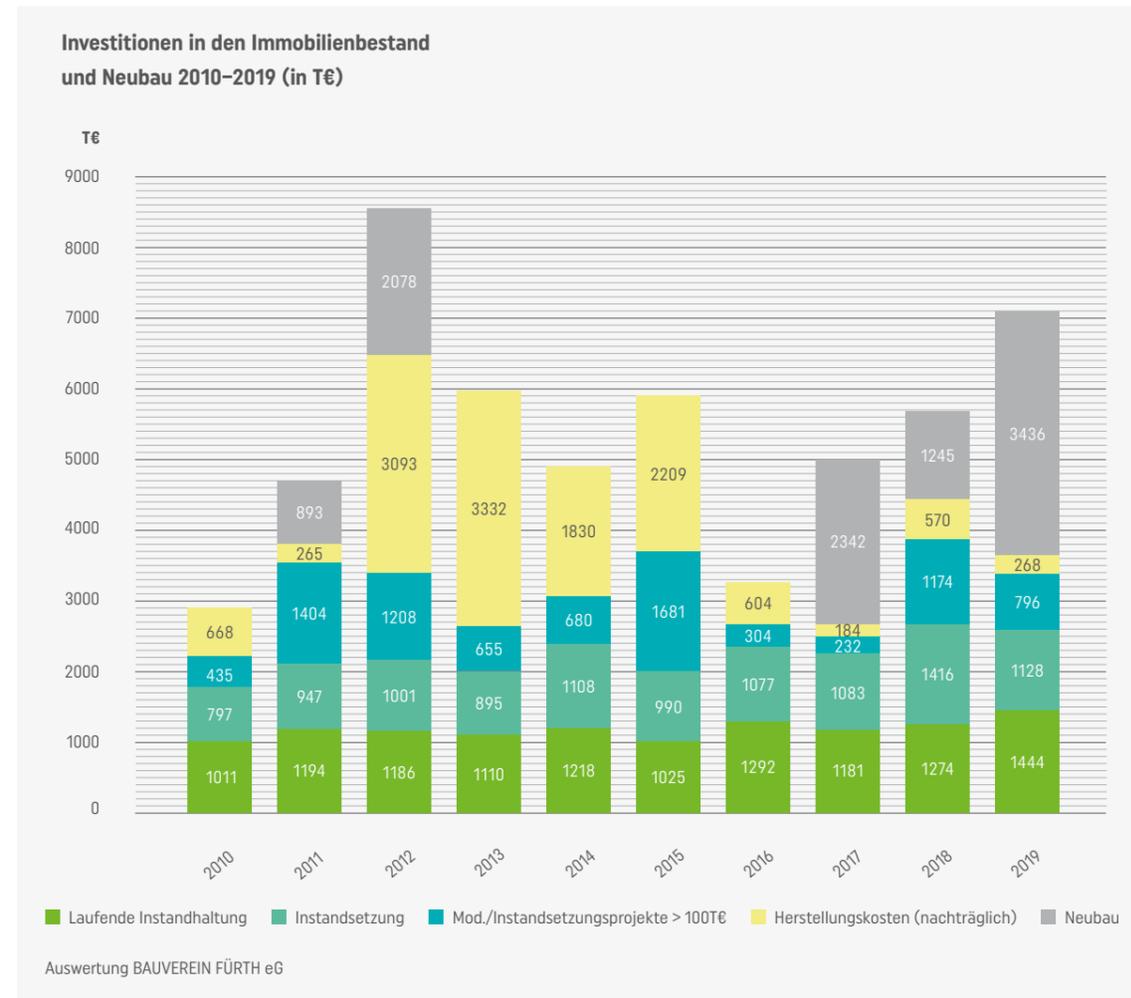


Die Auswertung der Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 42,0 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60“ angehören.

Wie unter 2 b) ausführlich dargestellt, hat die Genossenschaft auch in 2019 in Höhe von rd. 7.072,0 T€ (ohne Bauvorbereitungskosten) umfangreiche Investitionen getätigt.

BERICHT DES VORSTANDES 2019

Das nachstehende Bild zeigt die Investitionen seit dem Jahr 2010 auf:



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

	2019	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	2,5 %	1,3 %	4,1 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,25 € /m ²	5,09 € /m ²	5,07 € /m ²
Instandhaltungskosten je m ²	28 € /m ²	32 € /m ²	21 € /m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	30 € /m ²	36 € /m ²	22 € /m ²
Cashflow nach DVFA/SG	2.989,7 T€	2.296,7 T€	3.867,0 T€
Tilgungskraft	2,8	2,3	3,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	4,1 Jahre	5,2 Jahre	2,9 Jahre
Zinsdeckung	2,4 %	2,6 %	2,9 %

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 (ohne Neubau und Bauvorbereitungskosten) beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese Aufwendungen liegen in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau.

Zusätzlich erfolgten besonders im letzten Geschäftsjahr erhebliche Investitionen in das Neubauprojekt Habichtstr. 1/1a und weiteren Bauvorbereitungskosten für vier Projekte, die mit nochmals ca. 33 €/m² bezogen auf die bisherige Mietfläche festzustellen sind. Durch diesen Mitteleinsatz zur Entwicklung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt weiterhin 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, im Dreijahreszeitraum als mindestens zufriedenstellend 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 2019

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren in 2019 11 Vollbeschäftigte, darunter 4 Gärtner und 3 Teilzeitbeschäftigte (darunter eine Hausmeisterin) angestellt. Unsere Auszubildende hat im Februar 2020 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und verstärkt ab diesem Zeitpunkt den Bereich Hausbewirtschaftung. Zudem haben wir wieder zum September 2020 eine Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkauffrau“ gefunden und freuen uns, erneut einen jungen Menschen für diesen Beruf und die Unternehmensform Genossenschaft begeistern zu können.



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

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 keine personellen Veränderungen.

B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2019 ließen bis zu der Corona-Krise im Grundsatz positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Es kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass in der Metropolregion und hier auch im Raum Fürth eine Nachfrage nach Wohnraum gegeben sein wird. Zudem wird für die Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. Diese Entwicklung hat sich auch nach unserer Ansicht verfestigt.

Für die Genossenschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Das bedeutet Wohnungen oder Anwesen zu modernisieren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um keinen Instandhaltungstau zur Unzeit vorfinden zu müssen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen will die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen. Ein einmal durch Genossenschaften geschaffener zusätzlicher Wohnraum bleibt auch in den folgenden Jahrzehnten in der Bestandsbewirtschaftung dauerhaft den freien Marktkräften entzogen. Die BAUVEREIN FÜRTH eG wird daher auch Neubaumaßnahmen durchführen, um unseren Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Derzeit sind 4 Neubauvorhaben mit insgesamt 72 Wohnungen in Planung oder bereits in der Umsetzung. Zudem suchen wir nach Möglichkeiten, z. B. durch Aufstockung, neuen Wohnraum zu schaffen. Allen Neubaumaßnahmen ist gemein, dass die Neubaumiete unterhalb der dann „marktüblichen“ Mieten für vergleichbares Wohnen liegen soll.

Es erfolgen ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand.

Im Jahr 2020 werden in den Anwesen Kaiserstraße 97, 99, 101 und Frauenstraße 4 umfangreiche Maßnahmen (u. a. Erneuerung der Dächer, Fenster, Loggienabdichtungen, Hauseingangselemente, Anbringung Dachbodendämmung und Fassadenanstrich) durchgeführt. Dafür sind in der Investitionsplanung 2.000 T€ eingestellt.

In den Anwesen Kresserstraße 2, 4, 6 werden die Hauseingangselemente erneuert, eine Gegensprechanlage eingebaut und die Treppenhäuser/-geländer überarbeitet bzw. erneuert. In 2020 wird ebenfalls geplant, in weiteren Anwesen die Treppenhäuser einschließlich Hauseingangselement und Treppengeländer zu überarbeiten bzw. auszutauschen.

Es ist zudem geplant einen Außenaufzug an die Geschäftsstelle anzubauen, um hier einen barrierefreien Zugang zu schaffen. Hierzu muss auch das Treppenhaus umgestaltet werden. Es wird mit Gesamtkosten von 300 T€ hierfür gerechnet.

Des Weiteren werden wir die Auflagen gemäß der städtischen Satzung bezüglich der Kanalprüfungen und -sanierungen kontinuierlich bearbeiten.

Der Neubau von 12 Wohnungen Habichtstraße 1, 1a wird in 2020 fertiggestellt und bezugsfertig.

Die Siedlungshäuser Quäkerstraße 3 und Siedlerstraße 8 werden im Leerstand saniert.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 4.350 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 10.940 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.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen, und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2020 ein positives Ergebnis von 565 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. Bereits 2016 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, bestimmte Summen an Liquidität vorzuhalten. Davon ist eine strategische Reserve (absolutes Minimum) und eine weitergehende Liquiditätsvorsorge für

Krisensituation umfasst. Dies wurde auch so benannt. Es sollte damit eine Sicherheit für die Genossenschaft geschaffen werden, notfalls auf externe, nicht von der Genossenschaft beeinflussbare, Gegebenheiten reagieren zu können. Dies kommt der Genossenschaft jetzt zu Gute und erlaubt uns immer noch, das „Heft des Handelns“ inne zu haben.

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 Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung macht die Fertigstellung von Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern. Sollte die „Politik“ hier die Einnahmen per Gesetz beschneiden, so legt sie - zumindest mittelfristig Hand an den Wohnungsbestand der Genossenschaften. Die Ausgaben für Instandsetzungen und Verbesserungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung.

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel zum benötigten Zeitpunkt nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem

BERICHT DES VORSTANDES 2019

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.

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung und anderer wünschenswerter Maßnahmen verschlechtern.

Weitere Risiken liegen in der Bauwirtschaft. Wir sind den Firmen in der Region verbunden. Die Handwerkerkapazitäten sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2020 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit weiterhin anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Wir versuchen diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage, Nachverdichtungen auf eigenem Grund) und im Bestand z.B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern teilweise zu kompensieren. Die Versprechungen der Politik hinsichtlich Verschlinkung der Normen oder Umsetzung der Empfehlungen der in 2015 dafür eingesetzten Bausenkungskommission lassen auch noch nach Jahren ohne Ergebnis auf sich warten.

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.

Es besteht zudem das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung entgegen. In 2020 wurde unsere Auszubildende übernommen, gleichzeitig konnten wir die Ausbildungsstelle zum Beginn des neuen Ausbildungsjahres 01.09.2020 erneut besetzen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Da wir – wie oben bereits ausgeführt – bereits vor der Corona-Krise diese Eventualitäten betrachtet haben, hat dies derzeit noch keine Auswirkungen auf unsere Planung. Neu ist jedoch das Risiko, dass in 2020 Mietausfälle ansteigen und somit weniger Einnahmen zur Verfügung stehen.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Es ist somit immer angezeigt, die Situation regelmäßig, zur Zeit aber in kürzeren Intervallen, in einer Gesamtschau zu betrachten und gegebenenfalls Korrekturen vorzunehmen. Dies wird die Genossenschaft verstärkt in 2020 und 2021 begleiten.

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.

Als Gesamtaussage hinsichtlich der Merkmale Prognose - Risiko - Chancen kann in der mittel- bis langfristigen Gesamtschau grundsätzlich ein Risiko aus dem Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung und nicht äquivalent steigenden Erlösen bestehen. Zumal wenn diese Einflüsse – Stichwort Mietendeckelung oder Auflagen zur Sanierung – kurzfristig oder sogar rückwirkend eingeführt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

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.

Grundsätzlich zielt die Genossenschaft darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Wir haben daher eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei verschiedenen Geldinstituten als Tages- und Festgelder. Es gelang auch in 2019 Negativzinsen („Strafzinsen“) zu vermeiden. Dies wird aber zunehmend schwieriger, da die Geldinstitute die gewährten Freibeträge immer weiter reduzieren.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zudem auf unterschiedliche Ausläufe. 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 21. April 2020

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel Dr. Jürgen Schmidt

BERICHT DES VORSTANDES 2019

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde die Mitgliederversammlung am 27. Juni 2019 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 292.622,49 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnissrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2018 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Horst Arnold, Peter Fuchs und Heinz Hufnagel wurden einstimmig wiedergewählt.



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Von links: Dr. Jürgen Schmidt, Dr. Stefan Roth, Abidin Cubukcu, Peter Fuchs

Die Aufsichtsräte Abidin Cubukcu, der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Fuchs sowie Vorstand Dr. Jürgen Schmidt wurden für ihre 15-jährige Tätigkeit für die Gremien der Genossenschaft geehrt. Herr Verbandsdirektor Dr. Stefan Roth vom VdW Bayern, eigens aus München angereist, nahm die Ehrungen vor. Herr Dr. Roth berichtete über die aktuell schwierige Situation der Wohnungsversorgung in den Ballungsräumen. Die hohen Investitionen der BAUVEREIN FÜRTH eG in den Wohnungsbestand und eine Durchschnittsmiete von 5,10 € im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt zeigen jedoch, dass die Organe zum Wohle der Mitglieder wirtschaften. Für den geleisteten Einsatz sagte Herr Dr. Roth als Vertreter des Verbandes deshalb Dank und überreichte allen drei Herren eine Ehrenurkunde sowie die Ehrennadel des VdW Bayern.

Wie in den früheren Jahren fand auch im Geschäftsjahr 2019 eine Feier für unsere langjährigen Mitglieder statt. Sechs Mitglieder wurden für 50-jährige und drei 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.



Planung Neubau Wohnanlage Reichenberger Straße

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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. Ausdrücklich hat sich der Aufsichtsrat über die Auswirkungen der Wirtschafts-, Währungs- und Zinsentwicklung beschäftigt.

Daneben fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates trat zu zwei Sitzungen zusammen. Dabei wurde u.a. das Objekt Habichtstr. 1 und 1a 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 2019 hat der Revisionsausschuss am 22. April 2020 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 den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 gebilligt. Zudem hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30.04.2020 einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2019 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage von 1.128.500,00 € beschlossen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von T€ 389 gemäß § 41 der Satzung den „anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesem Vorschlag ebenfalls zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Fürth, 30. April 2020



(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Der Aufsichtsrat
Peter Fuchs
(Aufsichtsratsvorsitzender)

JAHRESABSCHLUSS 2019 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Software		2.164,32	147,16
II) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.421.802,11		44.536.431,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	556.168,99		580.550,47
3. Grundstücke ohne Bauten	791.922,24		791.922,24
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.107,44		64.840,70
5. Anlagen im Bau	---		188.828,59
6. Bauvorbereitungskosten	885.774,45		361.251,24
7. Geleistete Anzahlungen	3.405.531,64	49.126.306,87	20.216,74
III) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	307.286,42		307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	244,47	307.530,89	239,52
Anlagevermögen insgesamt		49.436.002,08	46.851.714,19
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	2.948.851,64		2.902.099,03
2. Andere Vorräte	3.705,56	2.952.557,20	3.327,54
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.674,95		20.237,52
2. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	3.205,22		10.378,39
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.018,24		6.748,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	64.996,17	79.894,58	127.952,14
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.465.572,12	10.184.748,38
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	---		701,98
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.231,46	3.231,46	2.635,88
Bilanzsumme		61.937.257,44	60.110.543,80

Passivseite

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	120.500,00		116.000,00
der verbleibenden Mitglieder	2.505.000,00		2.486.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	2.627.000,00	1.500,00
II) KAPITALRÜCKLAGE		82.000,63	75.950,63
III) ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	2.505.000,00		2.486.500,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	35.432.964,80	37.937.964,80	34.030.342,31
IV) BILANZGEWINN		389.156,86	292.622,49
Eigenkapital insgesamt		41.036.122,29	39.489.415,43
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.272.722,00		1.279.446,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.749.296,48		2.901.404,23
3. Sonstige Rückstellungen	894.009,51	4.916.027,99	714.229,53
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.564.777,03		10.537.381,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.799.563,51		1.492.992,89
3. Erhaltene Anzahlungen	3.139.128,52		3.164.140,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.321,66		35.001,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	401.657,19		454.131,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	44.215,57	15.978.663,48	42.401,55
davon aus Steuern		5.094,57 €	(6.494,14)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	6.443,68	6.443,68	---
Bilanzsumme		61.937.257,44	60.110.543,80

JAHRESABSCHLUSS 2019 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.664.594,44		10.459.910,43
b) aus Betreuungstätigkeit	173.685,38		176.297,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.444,22	10.844.724,04	8.318,25
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.752,61	- 22.948,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		277.507,39	413.207,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 6.227.451,11	- 6.768.851,14
Rohergebnis		4.941.532,93	4.265.933,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 755.483,96	- 744.035,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	20.016,57 €	- 185.302,73	- 214.519,89 (57.538,45)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.625.941,52	- 1.577.165,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 339.754,82	- 345.073,93
8. Erträge aus Beteiligungen		30.575,26	30.575,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8,15	7,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für langfristige Rückstellungen	87,74 €	13.907,89	11.664,92 (105,45)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung für langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	93.228,64 €	- 279.920,38	- 294.138,24 (94.862,33)
Ergebnis nach Steuern		1.799.620,82	1.133.248,76
12. Sonstige Steuern		- 281.963,96	- 281.126,27
Jahresüberschuss		1.517.656,86	852.122,49
13. Einstellung in Ergebnismrücklagen		- 1.128.500,00	- 559.500,00
Bilanzgewinn		389.156,86	292.622,49

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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. Erhaltene Tilgungszuschüsse wurden von Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt.

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 und Kfz-Stellplätze 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 2019

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 31.12.2019 über ein Eigenkapital in Höhe von 7.973.294,04 €. Der Jahresüberschuss 2019 betrug 536.157,71 €.

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.



Reichenberger Straße 97

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 3,21 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 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 152.107,75 € (Vorjahr: 282.999,42 €).

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 2019

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019
	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	4.878,31	9.206,35	3.111,85	0,00	0,00	0,00	10.972,81
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	4.878,31	9.206,35	3.111,85	0,00	0,00	0,00	10.972,81
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.400.948,98	240.151,26	55.000,00	269.519,34	0,00	0,00	90.855.619,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.256.859,21	0,00	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	573.779,16	25.337,99	32.333,85	0,00	0,00	0,00	566.783,30
6. Anlagen im Bau	188.828,59	80.690,75	0,00	0,00	269.519,34	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	361.251,24	524.523,21	0,00	0,00	0,00	0,00	885.774,45
8. Geleistete Anzahlungen	20.216,74	3.385.314,90	0,00	0,00	0,00	0,00	3.405.531,64
Summe Sachanlagen	93.595.695,39	4.256.018,11	87.333,85	269.519,34	269.519,34	0,00	97.764.379,65
Summe Immat. VG + Sachanlagen	93.600.573,70	4.265.224,46	90.445,70	269.519,34	269.519,34	0,00	97.775.352,46
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	307.286,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	239,52	4,95	0,00	0,00	0,00	0,00	244,47
Summe Finanzanlagen	307.525,94	4,95	0,00	0,00	0,00	0,00	307.530,89
Anlagevermögen gesamt	93.908.099,64	4.265.229,41	90.445,70	269.519,34	269.519,34	0,00	98.082.883,35

	(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert			
	Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
				Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
	4.731,15	7.189,19	3.111,85	0,00	0,00	0,00	8.808,49	2.164,32	147,16
	4.731,15	7.189,19	3.111,85	0,00	0,00	0,00	8.808,49	2.164,32	147,16
	45.864.517,87	1.569.299,60	0,00	0,00	0,00	0,00	47.433.817,47	43.421.802,11	44.536.431,11
	676.308,74	24.381,48	0,00	0,00	0,00	0,00	700.690,22	556.168,99	580.550,47
	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
	508.938,46	25.071,25	32.333,85	0,00	0,00	0,00	501.675,86	65.107,44	64.840,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.828,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	885.774,45	361.251,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.405.531,64	20.216,74
	47.051.654,30	1.618.752,33	32.333,85	0,00	0,00	0,00	48.638.072,78	49.126.306,87	46.544.041,09
	47.056.385,45	1.625.941,52	35.445,70	0,00	0,00	0,00	48.646.881,27	49.128.471,19	46.544.188,25
	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	244,47	239,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.530,89	307.525,94
	47.056.385,45	1.625.941,52	35.445,70	0,00	0,00	0,00	48.646.881,27	49.436.002,08	46.851.714,19

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 2.948.851,64 € (Vorjahr: 2.902.099,03 €) 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 1.013.919,58 € 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 1.003.947,61 € mit zweimonatiger Laufzeit ist ebenfalls im Posten enthalten.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im Rücklagenpiegel dargestellt:

	Bestand am 31.12.18 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am 31.12.19 €
Kapitalrücklage	75.950,63	-	6.050,00	-	82.000,63
Gesetzliche Rücklage	2.486.500,00	-	18.500,00	-	2.505.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	34.030.342,31	292.622,49	1.110.000,00	-	35.432.964,80

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 87.744,00 €. 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: 695.000,00 € (Vorjahr: 509.280,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 90.000,00 € (Vorjahr: 90.000,00 €)
- Rückstellungen für Aufwendungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und deren Prüfungen: 61.700,00 € (Vorjahr: 59.100,00 €).

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	10.564.777,03 (10.537.381,01)	1.002.157,83 (1.092.544,42)	2.511.159,82 (3.355.094,67)	7.051.459,38 (6.363.502,82)	10.564.777,03 GPR* (10.537.381,01)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.799.563,51 (1.492.992,89)	97.731,58 (86.731,09)	354.086,85 (364.573,85)	1.347.745,08 (1.030.277,80)	1.799.563,51 GPR* (1.492.992,89)
Erhaltene Anzahlungen	3.139.128,52 (3.164.140,74)	3.139.128,52 (3.164.140,74)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.321,66 (35.001,17)	29.321,66 (35.001,17)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	401.657,19 (454.131,25)	401.657,19 (454.131,25)			
Sonstige Verbindlichkeiten	44.215,57 (42.401,55)	15.333,05 (11.729,76)	28.882,52 (32.086,87)		
Gesamtbetrag	15.978.663,48 (15.726.048,61)	4.685.329,83 (4.844.278,43)	2.894.129,19 (3.487.989,56)	8.399.204,46 (7.393.780,62)	12.364.340,54 GPR* (12.030.373,90)

(...) Vorjahr - *) Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

Verbindlichkeiten aus Vermietung und Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten Passive Rechnungsabgrenzungen enthält ausschließlich vorausbezahlte Mieten, die dem nächsten Geschäftsjahr zuzuordnen sind. Dieser Posten wurde erstmalig gebildet. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die vorausbezahlten Mieten in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten. Deshalb sind die genannten Posten mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

D) 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
	11	3

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder zum 31.12.18	2.246	4.973
Zugang	121	291
Abgang	- 115	- 254
Mitglieder zum 31.12.19	2.252	5.010

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.500,00 € 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 i. R.) - Vorsitzender
Klaus Hunneshagen (Bankdirektor) - stellv. Vorsitzender
Horst Arnold (MdL)
Abidin Cubukcu (Bautechniker)
Cornelia Dorn-Roth (Dipl.-Betriebswirtin FH)
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 Architekten- und Fachingenieurverträgen für in Planung befindliche Neubauten und für verschiedene Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte sowie aus ratierlichen Kaufpreisverpflichtungen nach Baufortschritt für den Erwerb zweier Wohnhäuser mit insgesamt zwölf Mieteinheiten einschließlich Grundstück bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund 2.525.000,00 €.

Nachtragsbericht

Die von staatlichen Stellen angeordneten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen.

Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Fürth, den 16. April 2020

Der Vorstand

Frank Höppner Thomas Mörtel 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



Neubau Habichtstraße 1a



BAUVEREIN
FÜRTH eG

BAUVEREIN FÜRTH eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth

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