

BAUVEREIN FÜRTH eG

Bericht des Vorstandes 2020

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 und damit auch den Mitgliedern ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können. Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2021 vorbehaltlich der Auswirkungen der Corona-Krise Umsatzerlöse von 11.347 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

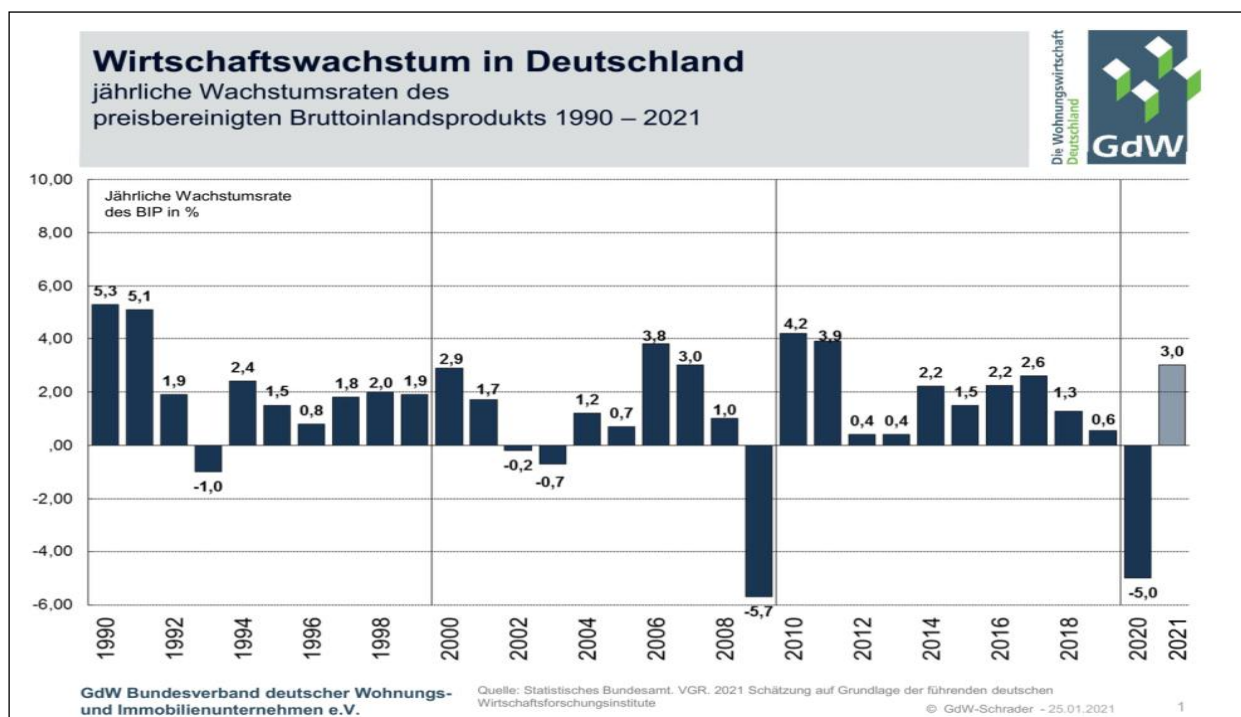
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession.

Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit den Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in 2020 in eine Rezession geraten. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus als zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken.



Die Prognose über einen wirtschaftlichen Erholungsprozess ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. So ist u. a. die Dauer und wirtschaftliche Auswirkung der zweiten Lockdown-Phase noch nicht absehbar und es ist unklar, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Corona-Welle nachhaltig zu brechen und langfristig das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen und zu halten. Es wird daher von einem Wachstum von 3 % ausgegangen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2020 gegenüber 2019 um 0,5 % und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 %. Im Jahr 2020 waren im Jahresdurchschnitt 2,7 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019. In der Stadt Fürth lag die Quote im Dezember 2020 bei 5,8 %¹ (Vorjahr 4,7 %).

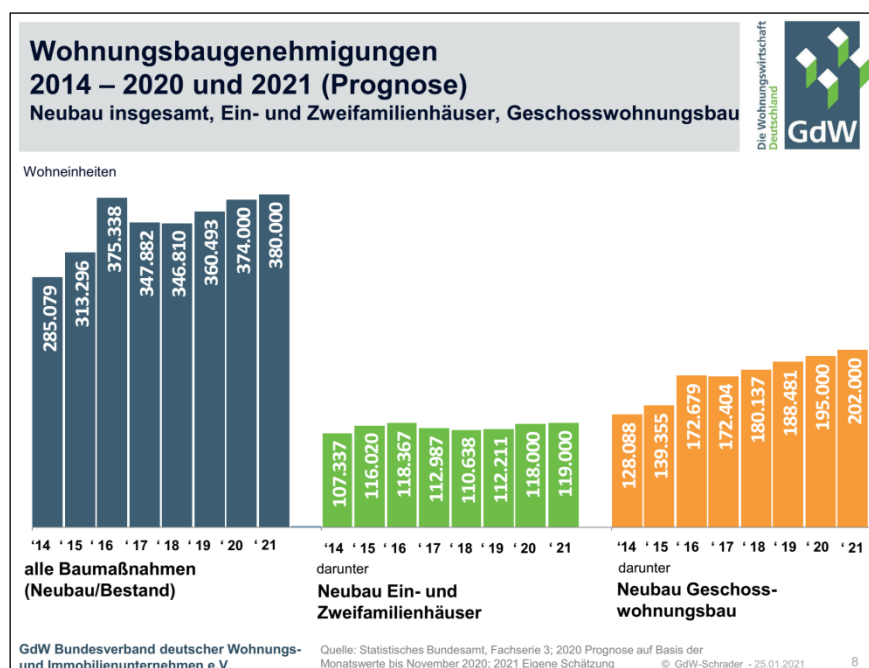
Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 nach wie vor 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im September 2019 nochmals von -0,4 % auf -0,5 % abgesenkt. Die Geldinstitute haben dies zum Anlass genommen, die Freibeträge erheblich zu verringern.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 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 3,9 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2020 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend. Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter 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 erneut 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 zu Lasten der Vermieter unternimmt.



¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik - Stadt Fürth für 12/2020

Im Jahr 2020 durften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 (375.000), der Tiefstand mit 178.000 lag in diesem Zeitraum im Jahr 2009. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hat sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich nun 2020 verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen, aber 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind rund 52 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben umzusetzen.

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. Aber insbesondere an preisgünstigem Wohnungsbau bzw. –bestand besteht weiterhin ein hoher Bedarf.

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.

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.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfange negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. So traten Ausfälle bei Mietforderungen nur in sehr geringem Umfang auf, dies ist auch ein Resultat der niedrigen Mieten. Vereinzelt kam es zu Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

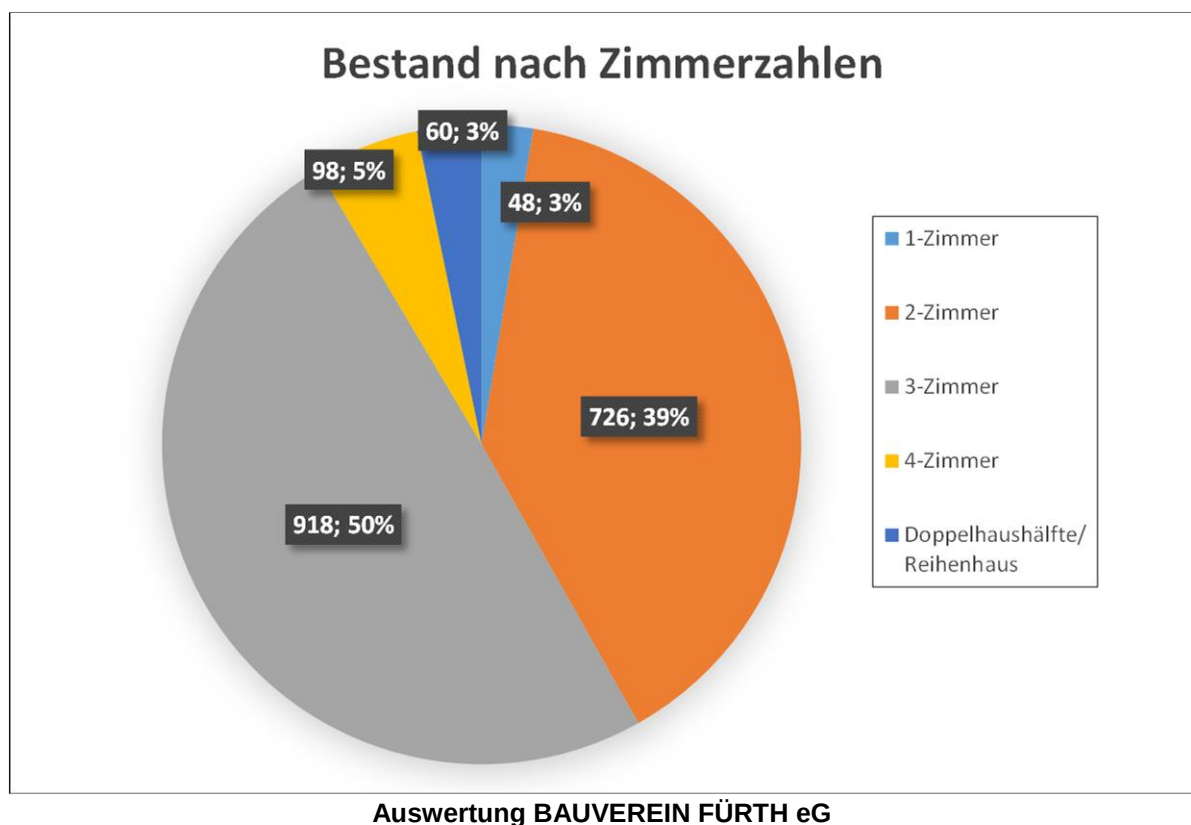
Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2020 auf

1.850 Wohnungen,
274 Kfz-Stellplätze,
163 Garagen,
210 Tiefgaragenstellplätze und
10 Gewerbeeinheiten.

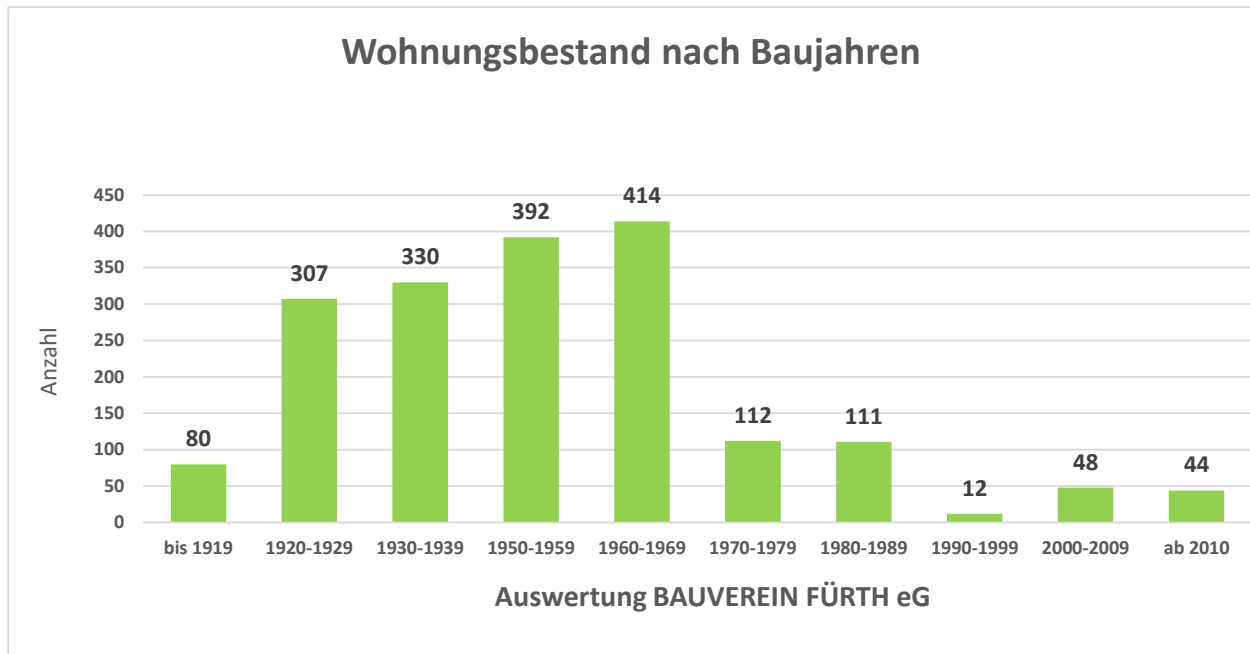
Die Gesamtwohnfläche beträgt 121.505,80 qm.

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.



1.1 Neubau

1.1.1 Fertigstellungen 2020

► Habichtstraße 1, 1a, Fürth-Unterrarnbach

- 12 Wohnungen und 12 Stellplätze
 - 2 Zweizimmer
 - 10 Dreizimmer
 - 852 qm Wohnfläche
 - KfW-55 Standard
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen
 - Solarthermie für Heizungs- und Warmwasserunterstützung
 - Aufzüge
 - Gartenabteile für die Erdgeschosswohnungen
 - Moderne Ausstattung wie Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen, Parkett

Die Übernahme der Wohnungen in den Bestand erfolgte am 21.07.2020, die Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet.

► Hardstraße 73, Fürth - Hard

- 3 Wohnungen und 3 Stellplätze
 - 1 Zweizimmer
 - 2 Vierzimmer
 - 279 qm Wohnfläche
 - Beheizung mittels Luft-Wärme-Pumpe
 - Gartenabteile für die Erdgeschosswohnung
 - Moderne Ausstattung wie Fußbodenheizung und bodengleiche Duschen

Die Übernahme der Wohnungen in den Bestand erfolgte am 12.11.2020, die Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet.

In 2020 wurden somit insgesamt 15 Neubauwohnungen in die Bestandsbewirtschaftung aufgenommen.

1.1.2. Wohnungen im Bau

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

Die ersten Gewerke sind vergeben. Mit dem Aushub der Baugrube für das Haus 5 wurde im Dezember 2020 begonnen.

- ▶ Nachverdichtung 1 Haus mit 12 Wohnungen Reichenberger Straße 99, 101 – Fürth Hardhöhe, davon
 - 4 Einzimmer
 - 8 Vierzimmer

Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist in 2020 vollständig erfolgt, die Baugrube wurde im Zuge des Kellerabbruches auf die Größe des Neubaus erweitert. Die ersten Gewerke wurden vergeben. Der Baubeginn ist für März 2021 geplant.

- ▶ Nachverdichtung 2 Häuser mit je 6 Wohnungen Reichenberger Straße 56, 58 (ehemals Garagenhof) – Fürth Hardhöhe, davon
 - 2 Dreizimmer
 - 10 Vierzimmer

Der Abbruch der Garagenblöcke ist im Juli/August 2020 erfolgt, die Rohbauarbeiten haben im September 2020 begonnen. Der Bau schreitet planmäßig fort.

Es sind somit 60 Wohnungen im Bau.

1.1.3. Bestand

Zum Ende des Jahres 2020 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 2020 instand gehalten und zielgerichtet modernisiert.

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.

Aufgrund 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 2020 wurden wir diesbezüglich tätig.

In 2016 wurden Planungen für umfangreiche Maßnahmen in der Wohnanlage Stresemannplatz unternommen und die Umsetzung in die mittelfristige Investitionsplanung aufgenommen. Die Wohnanlage besteht aus den Anwesen Kaiserstraße 97, 99, 101, Stresemannplatz 1, 2, 3 und Frauenstraße 2, 4. Insgesamt sind 99 Wohnungen dieser Anlage zugeordnet. Die Wohnungen befinden sich bis zum 31.12.2021 in der öffentlichen Bindung. Die geplanten Maßnahmen wurden in zwei Bauabschnitte unterteilt. Die Gewerke wurden soweit möglich in 2019 für beide Abschnitte vergeben. Der erste Bauabschnitt (Kaiserstraße 97, 99, 101, Frauenstraße 4) wurde in 2020 fertiggestellt.

Dabei wurden u. a.:

- 1.770 m² Dachfläche erneuert
- 255 Fenster ausgetauscht
- 4.185 m² Fassadenflächen überarbeitet
- Loggien-/Terrassenfläche von 53 Wohnungen überarbeitet
- Austausch aller Badlüfter und der Lüftungsanlage

Der große Dank für die Umsetzung dieser Maßnahme geht an unsere Nutzer, Fachfirmen und Planer. Geplant und vergeben in 2019, in der Umsetzung aber ab März 2020 vollumfänglich in die Corona-Pandemie geraten. Die Arbeiten wurden nur leicht verzögert in 2020 fertiggestellt. Durch eine offene Kommunikation mit allen Beteiligten konnte die Umsetzung erreicht werden.

Das Siedlungshaus Albrechtstraße 8 wurde saniert.

Das Siedlungshaus Quäkerstraße 3 wurde saniert.

In den Anwesen Kresserstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6 und Volckamerstraße 61, 63, 65 wurden die Haustürelemente und Briefkastenanlagen ausgetauscht, die Treppenhäuser, Wohnungseingangs- und Kellertüren gestrichen und die Treppenhausegeländer ausgetauscht. In den Anwesen Kresserstraße 2, 4, 6 wurde zusätzlich eine Gegensprechanlage eingebaut.

Mit dem Anbau eines Außenaufzuges in der Geschäftsstelle Herrnstraße 64a wurde in 2020 begonnen. Damit kann zukünftig die Verwaltung, die sich im 1. und 2. Stock befindet, barrierefrei erreicht werden. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2021 geplant.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 199,8 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2020 bei 5,45 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2019: 5,30 €).

2. Betreuungstätigkeit

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr

496 Wohnungen,
149 Stellplätze,
36 Garagen und
9 Gewerbeeinheiten

mit einer Wohnfläche von 32.602,23.qm für die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) umfassend verwaltet.

Die ARGE hat auf dem „freien“ Markt ein Grundstück erworben. Nachdem die Baugenehmigung in 2019 erteilt wurde, hat der Baubeginn für die 30 Wohnungen – wie geplant - im Februar 2020 begonnen. Es werden 4 Zweizimmer, 11 Dreizimmer, 6 Dreieinhalbzimmer und 9 Vierzimmer mit einer Gesamtwohnfläche von 2.263 qm entstehen. Dies wird der erste Neubau der ARGE seit über 55 Jahren. Auch hier ist man bei Umsetzung umfänglich in die Schwierigkeiten der Corona-Pandemie geraten. Der Rohbau konnte jedoch am 17.12.2020 (noch zum ermäßigtem Umsatzsteuersatz 16%) planmäßig abgenommen und die Baustelle rechtzeitig winterfest gemacht werden. Dies war auch hier nur möglich, weil die beteiligten Fachfirmen und Planer jederzeit offen und fair zusammengearbeitet haben und mit dem Bauherrn zusammen die schwierigen Umstände meistern konnten. Daher auch hier der Dank an alle Beteiligten.

Die Bauverein Fürth eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

- 2.346 Wohnungen
- 409 Garagen
- 423 Stellplätze
- 20 Gewerbeeinheiten
- 154.108 qm Wohnfläche

In 2020 befinden sich für beide Unternehmen in vier Bauvorhaben insgesamt 90 Wohnungen im Bau, die in den Jahren 2021/2022 fertig gestellt werden.

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden und die Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie konnten bisher bewältigt werden.

III. Lage

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 10.900,0 T€. Damit wurde die Prognose von 10.764,0 T€ übertroffen.

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und unten näher beschriebener einmaliger Geschäftsvorfälle bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 1.517,7 T€ um 1.395,3 T€ auf 122,4 T€ vermindert. Das ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich mit 7.051,8 T€ um 824,3 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 6.227,5 T€ erhöht. Im Bereich der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich Rückstellungen ist einerseits ein Rückgang von 484,6 T€ gegenüber dem Vorjahr festzustellen, was nicht zuletzt auf weniger Mietwechsel im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen ist. Andererseits sind die aufwandswirksamen Kosten für größere Instandsetzungsprojekte gegenüber dem Vorjahr um 1.170,7 T€ angestiegen.
- Zur Vorbereitung der zwei Neubauprojekte im Wohngebiet Hardhöhe sind für notwendige Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten und für den Vermögens-Abgang des Restbuchwertes der ehemaligen Gewerbeeinheit insgesamt Aufwendungen von 312,5 T€ festzustellen. Dies erhöht den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“.

- Beim Neubauprojekt im Wohngebiet Burgfarrnbach wurde beim Aushub der Baugrube für die ersten zwei Häuser eine Bodenbelastung mit Schadstoffen festgestellt, die nach aktuellen Gutachten eine besondere Entsorgung erfordert. Dafür wurde eine Rückstellung für Abraumbeseitigung in Höhe von 330,0 T€ gebildet, die ebenfalls die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ erhöht.

Die Ertragslage ist unter Beachtung der beschriebenen einmaligen ergebnismindernden Geschäftsvorfälle insgesamt zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 66,1 % (Vorjahr: 66,3 %). Die Eigenmittelrendite liegt trotz Verminderung auf 1,7 % (Vorjahr: 3,5 %) 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:

		2020		2019	
Vermögensstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Anlagevermögen	51,49	82,63	49,44	77,94
	Umlaufvermögen	10,81	17,35	12,49	22,04
	Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>
	Summe	62,31	100,00	61,94	100,00
Kapitalstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Eigenkapital	41,16	66,06	41,04	66,26
	Rückstellungen	5,20	8,34	4,92	7,94
	Verbindlichkeiten				
	Langfristig	11,26	18,07	11,29	18,23
	Kurzfristig	4,68	7,51	4,68	7,55
	Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>
	Summe	62,31	100,00	61,94	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 49.126,3 T€ um 2.058,8 T€ auf 51.185,1 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.644,8 T€,
- Modernisierung von zwei Siedlungshäusern in Höhe von 339,5 T€,
- Restzahlungen für den Erwerb zweier Anwesen in der Habichtstr. 1/1A mit zwölf Mieteinheiten und einem Haus in der Hardstr. 73 mit drei Mieteinheiten einschließlich Grundstück in Höhe von 2.211,3 T€,
- weiteren Baukosten für drei Neubauprojekte mit deren Realisierung im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen wurde, in Höhe von insgesamt 1.084,4 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 41.162,1 T€, was einen Anteil von 66,1 % (Vorjahr: 66,3 %) an der Bilanzsumme darstellt. Das Eigenkapital 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 2.701,9 T€) beträgt das Eigenkapital 43.864,2 T€, somit 70,4 % der Bilanzsumme, um 0,3 % geringfügig niedriger als im Vorjahr.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 18,1 % (Vorjahr: 18,2 %) der Bilanzsumme und ist damit nahezu konstant. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Bei einer Finanzierung wurden die Zinsen für die nächsten 30 Jahre festgeschrieben.

b) Investitionen

Im Berichtszeitraum 2020 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Neubauprojekt Reichenberger Str. 99, 101	260,1 T€
- Neubauprojekt Reichenberger Str. 56, 58	603,7 T€
- Neubauprojekt Kresserstr. (2. Bauabschnitt)	220,6 T€
- Instandsetzungsarbeiten in der Wohnanlage Stresemannplatz (1. Teil - wird im Jahr 2021 fortgesetzt)	1.767,2 T€
- Sanierung des Siedlungshauses Siedlerstr. 8	170,9 T€
- Sanierung des Siedlungshauses Quäkerstr. 3	168,6 T€
- Instandsetzung der Treppenhäuser und Keller in den Anwesen: Kresserstr. 2, 4, 6	148,9 T€
Kresserstr. 1, 3, 5 und Volckamerstr. 61, 63, 65	118,0 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung	51,6 T€

Im Berichtsjahr wurden 34 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 914,5 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2020 insgesamt auf 1.163,5 T€.

Außerdem wurden für den Anbau eines Aufzugs am Geschäftsgebäude im abgelaufenen Geschäftsjahr 140,2 T€ ausgegeben.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 7.631,8 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 9.465,6 T€ um 1.833,8 T€ vermindert.

Diese Feststellungen zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sind hauptsächlich durch erheblich höhere Investitionen im Geschäftsjahr 2020 bedingt.

Unter Berücksichtigung von Risiken wurde eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute forciert. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2020 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 Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren), die mittlerweile alle Kreditinstitute ab bestimmten Guthabensummen vereinnahmen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen, vorrangig Neubauten in den Jahren 2021 und 2022, ist gesichert. Die weitere 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.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

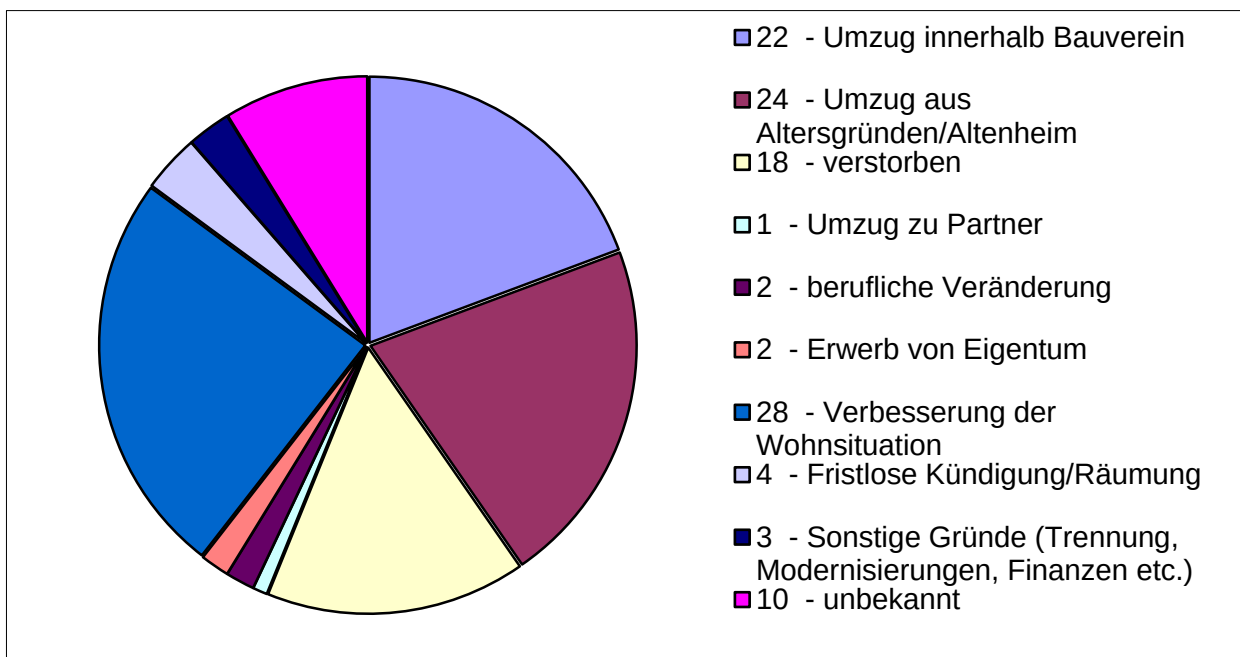
1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 114 (Vorjahr: 107) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate stieg somit auf 6,2 % (Vorjahr 5,8 %).

Zum Jahresschluss 2020 standen insgesamt 43 Wohnungen (Vorjahr: 26) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,3 % (Vorjahr: 1,4 %).

Bei den Kündigungsgründen setzt sich der Trend der Vorjahre fort: Die meisten Mietverhältnisse wurden aus Altersgründen beendet („verstorben“ und „Umzug aus Altersgründen“ gesamt 42). 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.

Darstellung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2020
114 Kündigungen

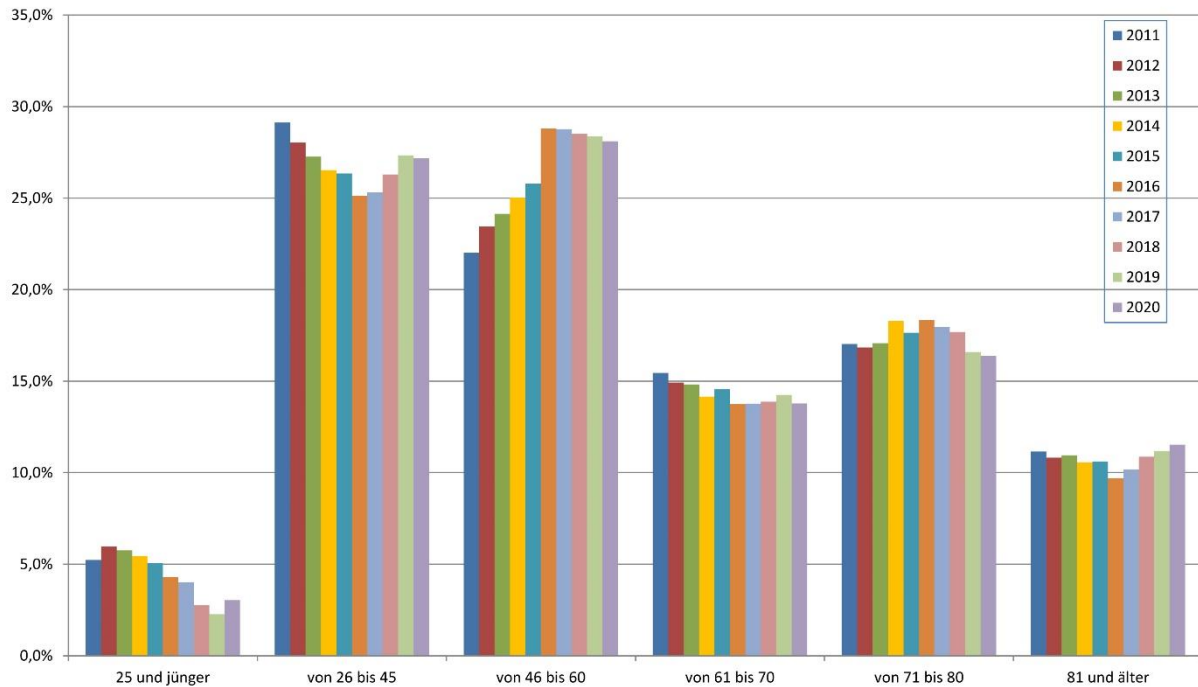


Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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 2020 wie folgt dar:

Entwicklung der Altersstruktur der Hauptmieter Jahre 2011 - 2020



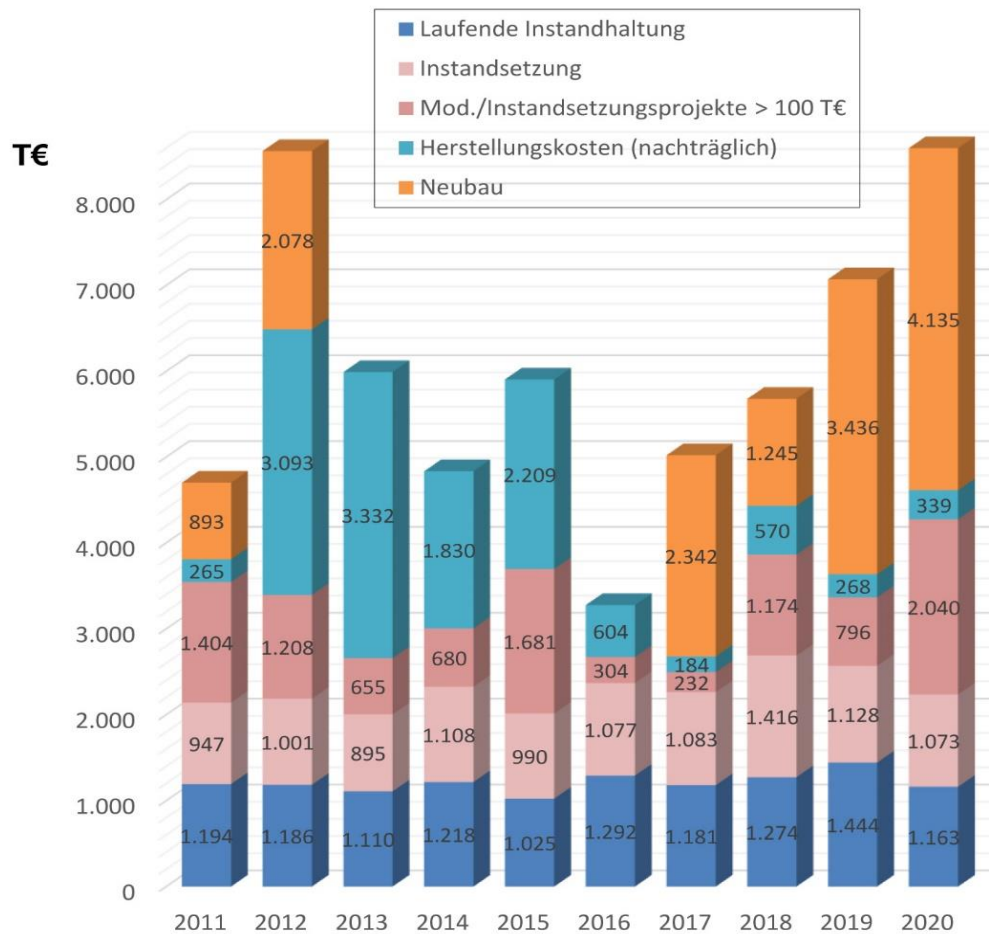
Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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 2020 in Höhe von rd. 8.750,0 T€ (mit Bauvorbereitungskosten in Höhe von 839,1 T€ aus den Vorjahren) umfangreiche Investitionen getätigt.

Die nachstehende Grafik zeigt die Investitionen seit dem Jahr 2011 auf:

Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau 2011-2020



(Im Jahr 2020 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 839 T€ enthalten, die in Summe in den Vorjahren angefallen sind und jetzt in die Kosten der begonnen Neubauten eingehen)

Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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

	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	1,5 %	2,5 %	1,3 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m²	5,35 €/m²	5,25 €/m²	5,09 €/m²
Instandhaltungskosten je m²	35 €/m²	28 €/m²	32 €/m²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m²	38 €/m²	30 €/m²	36 €/m²
Cashflow nach DVFA/SG	2.402,5 T€	2.989,7 T€	2.296,7 T€
Tilgungskraft	2,2	2,8	2,3
Dynamischer Verschuldungsgrad	5,1 Jahre	4,1 Jahre	5,2 Jahre
Zinsdeckung	2,5 %	2,4 %	2,6 %

Um eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren zu gewährleisten wurden bei der Ermittlung der Kennzahlen, die auf dem Jahresüberschuss bzw. dem Cashflow basieren, einmalige Aufwendungen im Jahr 2020 in Höhe von 642,6 T€ nicht berücksichtigt. Diese Aufwendungen ergeben sich aus dem Restbuchwert des abgerissenen Gewerbeanwesens in Höhe von 87,1 T€, Abbruchkosten für die Neubauprojekte im Wohngebiet Hardhöhe in Höhe von 225,6 T€ und Rückstellungen für Abraumbeseitigungen in Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in Burgfarrnbach in Höhe von 330,0 T€.

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 weitere abschließende Investitionen in das Neubauprojekt Habichtstr. 1/1a und das Neubauprojekt Hardstr. 73. Bezogen auf die Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von 27 €/m². Durch diesen Mitteleinsatz zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt nachhaltig gesichert und das Vermietungsangebot an zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen erweitert.

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 gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) ist in den letzten drei Geschäftsjahren nahezu konstant geblieben. Nach wie vor erfolgte die Neuaufnahme von außergewöhnlich zinsgünstigen Fremdmitteln auch im Laufzeitbereich von mehr als zehn Jahren.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

A. Personalentwicklung

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren in abgelaufenen Geschäftsjahr 13 Vollbeschäftigte, darunter 4 Gärtner und 3 Teilzeitbeschäftigte (darunter eine Hausmeisterin) angestellt. Unsere erste Auszubildende hat im Februar 2020 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und verstärkt ab diesem Zeitpunkt den Bereich Hausbewirtschaftung. Außerdem haben wir im September 2020 eine weitere Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkauffrau“ eingestellt.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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 Instandhaltungsstau 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. 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 2021 wird beim 2. Bauabschnitt der Wohnanlage Stresemannplatz mit den Anwesen Stresemannplatz 1, 2, 3 und Frauenstraße 2 umfangreiche Maßnahmen (u. a. Erneuerung der Dächer, Fenster, Loggienabdichtungen, Hauseingangselemente, Anbringung Dachbodendämmung und Fassadenanstrich) durchgeführt. Dafür waren bisher in der Investitionsplanung 2.000 T€ eingestellt. In Absprache mit der Stadt Fürth wurde uns gestattet, auch den Baumbestand angemessen zu reduzieren. Wir haben dadurch die Möglichkeit, die seit 10 Jahren undichte Tiefgarage instand zu setzen. Das bedeutet die komplette Entfernung der Außenanlagen und Neuaufbringung einer Abdichtung. Im Nachgang werden die Außenanlagen, d.h. die Wegführung, Bepflanzung, Beleuchtung und Bewässerung neu konzipiert und gestaltet. Hierfür wurde im Nachgang zur Investitionsplanung zusätzlich 1 Mio. € bereitgestellt.

Der Außenaufzug an der Geschäftsstelle wird fertiggestellt, 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.

Das Siedlungshaus Albrechtstraße 1 wird im Leerstand saniert.

Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 5.840,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 11.347,0 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 2021 ein positives Ergebnis von 221,0 T€ erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus 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 Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den dann identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

2. Risiken

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

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die Genossenschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig bzw. mittelfristig 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 BAU-VEREIN FÜRTH eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlers der Umsatzprognose erscheint daher gering. Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

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 bzw. Modernisierungen 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 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.

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 2021 wird mit weiteren, teilweise starken 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. Dies ist auch der Industrie zuzuschreiben, die unseren Handwerksbetrieben in immer kürzer werdenden Intervallen Preissteigerungen zusendet. Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. 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 fairen Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern teilweise zu kompensieren. Die Versprechungen der Politik hinsichtlich Verschlankung 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 bisher dafür, dass kein Instandhaltungsstau 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 unsere Ausbildungsstelle zum 01.09.2020 erneut besetzen.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und/oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Die Genossenschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen betreffen. Regelmäßige interne und externe Revisionshandlungen sind ebenfalls eingerichtet.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Es ist somit immer angezeigt, die Situation regelmäßig, zurzeit aber in kürzeren Intervallen, in einer Gesamtschau zu betrachten und gegebenenfalls Korrekturen vorzunehmen. Dies wird die Genossenschaft verstärkt in 2021 und wahrscheinlich auch in 2022 begleiten.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem von zeitgemäß ausgestatteten, 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. Ob sich dies durch die Corona-Krise nachhaltig ändert, kann noch nicht abgeschätzt werden. 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 2020 Negativzinsen („Strafzinsen“) zu vermeiden. Dies wird sich aber ändern, da die Geldinstitute die gewährten Freibeträge immer weiter erheblich 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 geringem 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 17. April 2021

Der Vorstand

Frank Höppner

Thomas Mörtel

Dr. Jürgen Schmidt

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde die Mitgliederversammlung am 21. Oktober 2020 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 389.156,86 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnismittelrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2019 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Abidin Cubukcu, Michaela Grabenbauer und Werner Hofmann wurden einstimmig wiedergewählt.

Am 28. Juni 2020 hat sich zum 20. Mal die Wahl des nebenamtlichen Vorstandes Dr. Jürgen Schmidt in die Gremien geäußert. Herr Dr. Schmidt war zunächst vier Jahre Mitglied des Aufsichtsrates, bis er im Jahr 2004 in den Vorstand gewählt wurde. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs und geschäftsführender Vorstand Frank Höppner bedankten sich für die langjährige Unterstützung mit einem Blumenstrauß und einem Weinpräsent.



Von links: Peter Fuchs, Dr. Jürgen Schmidt, Frank Höppner
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Am 30. Juni 2010 wurde Heinz Hufnagel von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Zu seinem 10-jährigen Jubiläum überreichten ihm Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs und geschäftsführender Vorstand Frank Höppner einen Blumenstrauß sowie ein Weinpräsent.



Von links: Peter Fuchs, Heinz Hufnagel, Frank Höppner
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte im Geschäftsjahr 2020 leider keine Feier für unsere langjährigen Mitglieder stattfinden. Aus diesem Grund erhielten neun Mitglieder für 50-jährige und vier Mitglieder für 60-jährige Treue zur Genossenschaft ein Erinnerungsgeschenk sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. „an der Haustüre“ überreicht.