

BAUVEREIN FÜRTH eG

Bericht des Vorstandes 2021

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 2022 vorbehaltlich der Auswirkungen der weltweiten Verwerfungen wie der Corona-Krise oder der Ukraine-Krieg Umsatzerlöse von 11.512,0 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

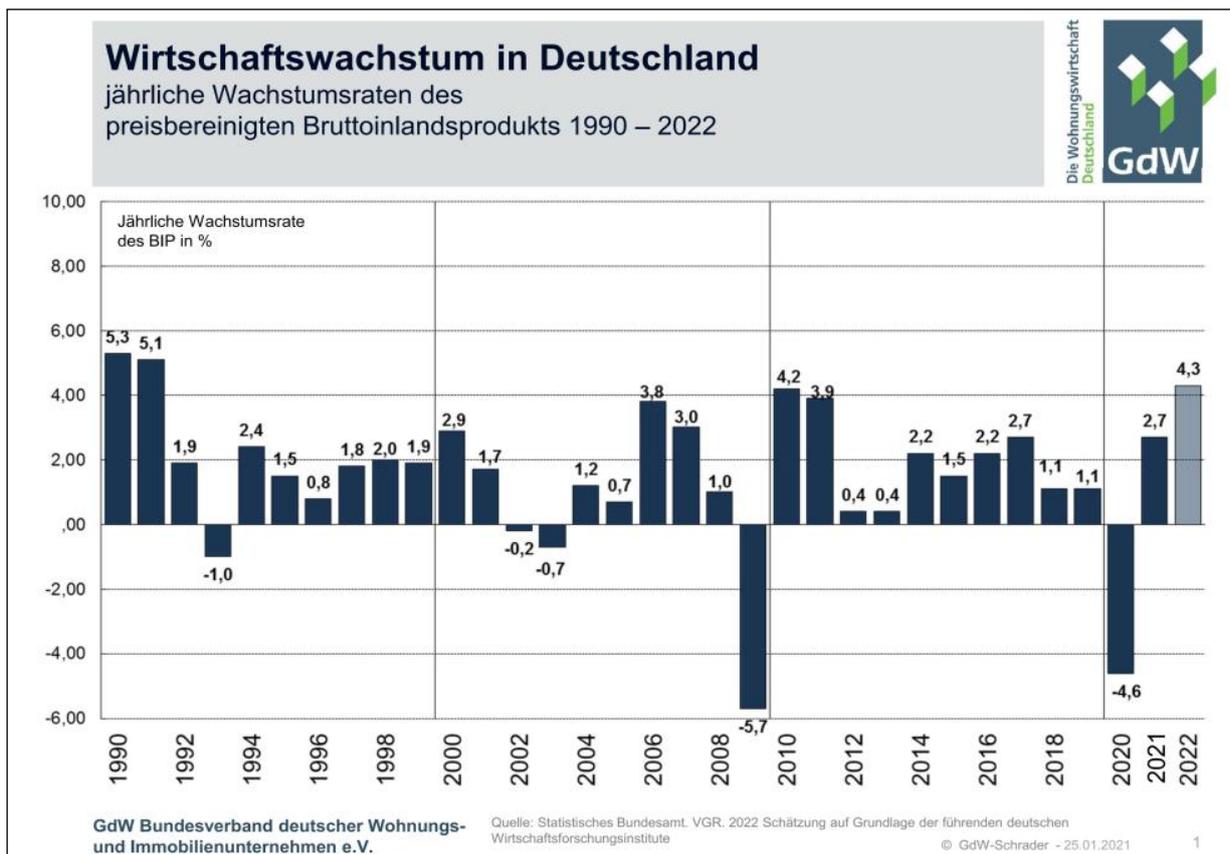
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

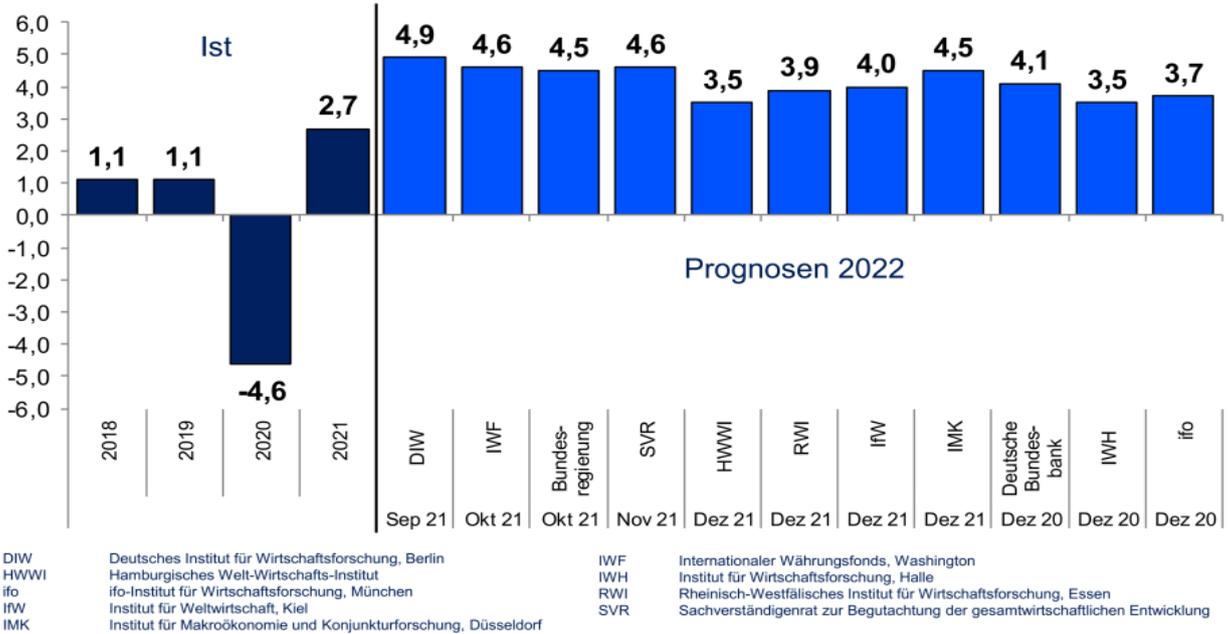
Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.



Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufgekommene Virusvarianten, wie die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland.

Prognosen für 2022 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW-Schrader - 17.01.2022

2

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen. Diese Prognosen stammen von vor Ausbruch des Ukraine-Krieges. Mitte März 2022 geht das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) nur noch von einem Wirtschaftswachstum von 2,1 % aus, wobei die Prognosen laufend korrigiert werden. Das Wachstum wird in jedem Falle wesentlich niedriger ausfallen als zum Ende 2021 für das Jahr 2022 prognostiziert wurde.

Im für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Sektor Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %. Vor dem Hintergrund der seit dem Ukraine-Krieg noch stärker steigenden Energiepreise wird mit einer stark steigenden Inflationsrate gerechnet.

Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2021 um 0,7 % auf dann 5,7 % gestiegen. Im Jahr 2020 waren im Jahresdurchschnitt 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 weniger als im November 2020. In der Stadt Fürth lag die Quote Ende 2021 bei 4,8 %.

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.

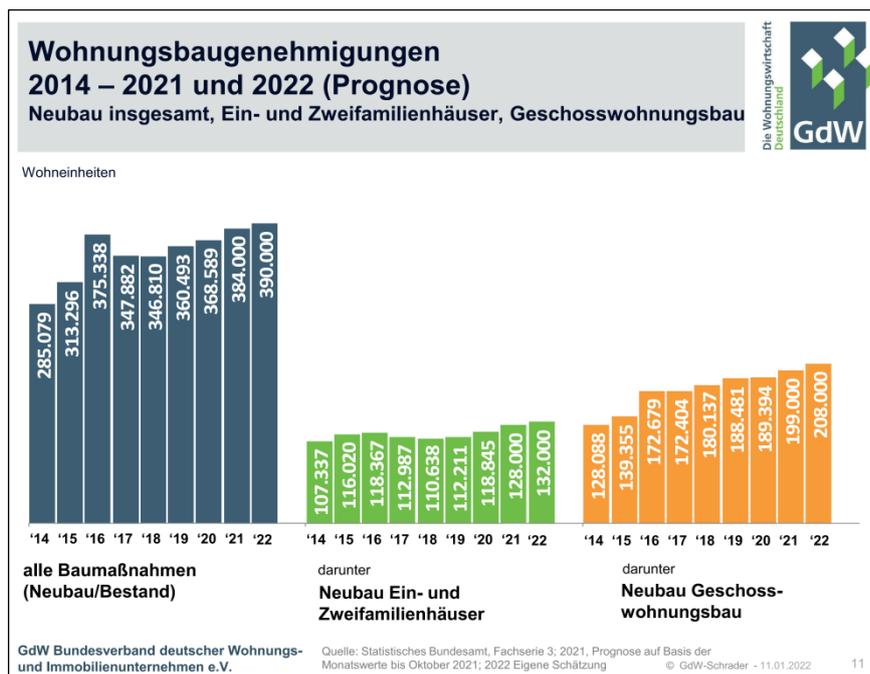
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 341.037 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 2,8 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2021 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,5 % gestiegen. Die Aussichten für 2022 haben sich verschlechtert. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Auch im Bauhauptgewerbe kam es im Verlauf der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind Preiserhöhungen. Ob es zu einer Auflösung der Engpässe in 2022 kommt, bleibt abzuwarten.

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. Auch die Eingriffe des Gesetzgebers, wie z. B. die geplante Umlegung Teil der CO₂-Steuer auf den Vermieter, werden für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwernissen führen.

Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten, zumal zu befürchten ist, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt.

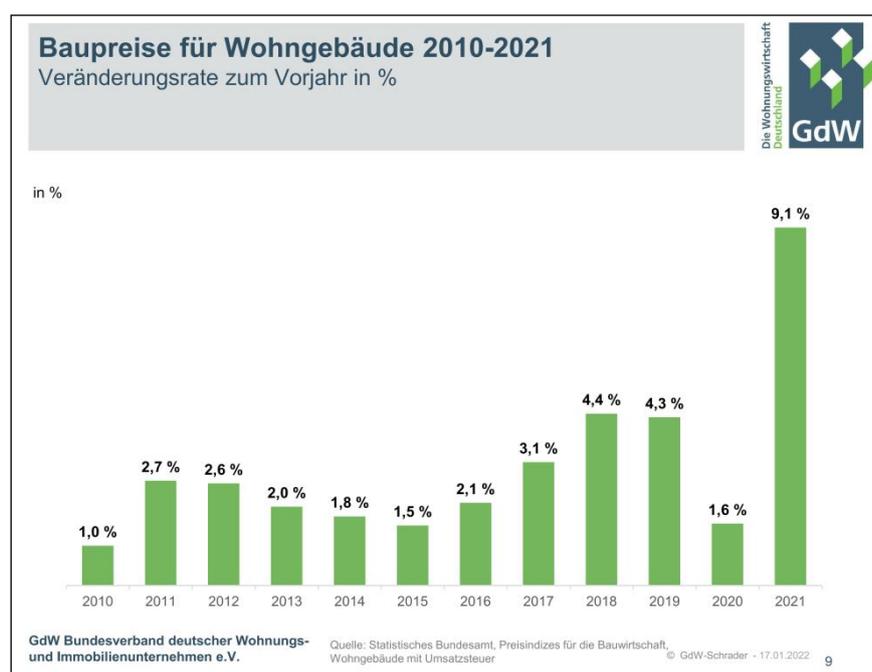
Im Jahr 2021 durften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahre 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2021 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,0 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hat sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen, aber 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind rund 51 %.

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 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben umzusetzen. Des Weiteren werden für diese Projekte die explodierenden Baupreise ein Problem darstellen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



Der Ausblick auf 2022 lässt hier keine nachhaltige Trendumkehr erwarten. Die Baupreisentwicklung, verbunden mit stark steigenden Fremdmittelzinsen und den gesetzgeberischen Forderungen, lassen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kaum mehr zu. Daher werden sicherlich die Rufe nach Fördermitteln immer lauter, wobei dies zu einem Kreislauf höhere Baupreise – weitere Erhöhung der Fördermittel – Erhöhung der Baupreise usw. führen kann. Es wird erneut darauf aufmerksam gemacht, dass wir wieder an den Grundausrichtungen des Bauens feilen müssen. Es wurden in der Vergangenheit viele Ansatzpunkte vorgebracht, die beim Gesetzgeber bedauerlicherweise aber ungehört blieben.

Trotz der seit 2020 unvermittelt auftretenden „Corona-Krise“ und der anderen negativen Ereignisse in der Welt wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die 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 und andere Verwerfungen 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 Umfang 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.

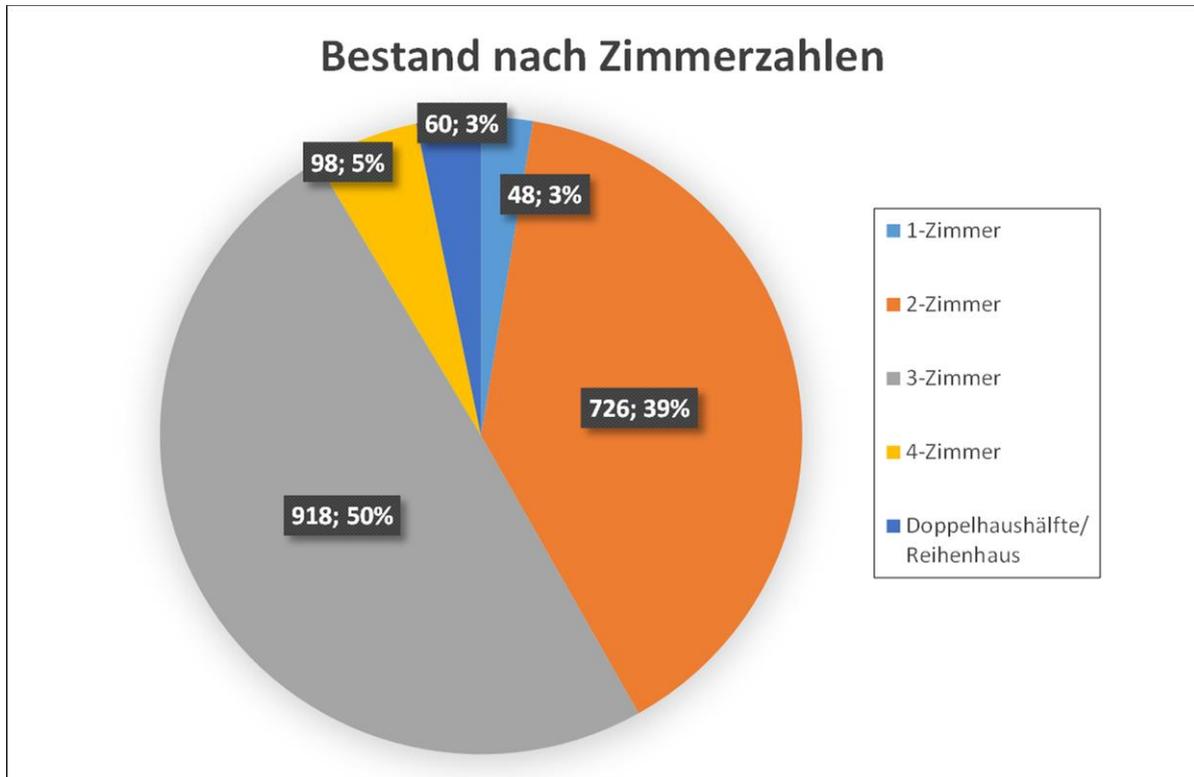
Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2021 auf

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

Die Gesamtwohnfläche beträgt 121.505,80 qm.

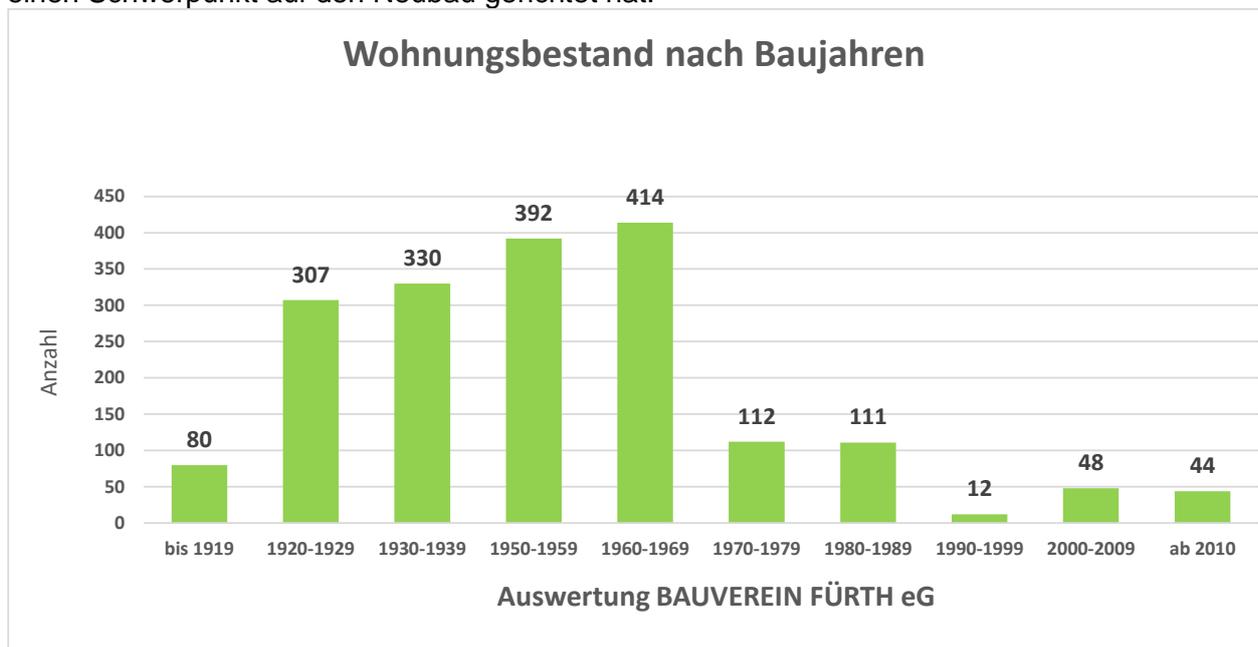
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH dürfen weitere 128 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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, warum die Genossenschaft wieder einen Schwerpunkt auf den Neubau gerichtet hat.



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

1.1 Neubau

1.1.1. Wohnungen im Bau

- ▶ Bebauung Grundstück Kresserstraße – Fürth Burgfarnbach
 - 5 Häuser mit 36 Wohnungen, davon
 - 12 Zweizimmer
 - 15 Dreizimmer
 - 9 Vierzimmer

Der Bau schreitet planmäßig fort. Nahezu alle Gewerke sind vergeben. Die Fertigstellung ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant. Die Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. Das Mauerwerk besteht aus Porotonsteinen, die innen mit einer Perlitfüllung versehen sind. Die Beheizung erfolgt überwiegend mit Biomasse aus der örtlichen Nachbarschaft, die Dächer werden begrünt. Das Regenwasser kann auf dem Grundstück direkt versickern, hierzu wurden Rigolen verbaut. Alle 36 Stellplätze werden für Elektromobilität vorgerüstet. Der Wohnkomfort kommt ebenfalls nicht zu kurz: Fußbodenheizung, ebenerdige Duschen, Aufzüge, Loggien/Terrassen, Gartenabteile, etc. sind vorgesehen.

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

Der Bau schreitet planmäßig fort. Es sind alle Gewerke vergeben. Die Fertigstellung ist für Juni 2022 geplant. Die Erdgeschosswohnungen bieten eigene Gartenabteile, gerade in dem Wohngebiet Hardhöhe eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau. Die 20 Stellplätze werden für Elektromobilität vorgerüstet und werden ausschließlich an Nutzer von Elektro- bzw. Plug-in-Hybrid-Fahrzeugen vermietet. Sollten Nutzer der Neubaumaßnahmen ein anderes Fahrzeug besitzen, so können diese einen Stellplatz in der Nähe anmieten. Im Gegenzug können andere Nutzer in unserer Wohnanlage im Gebiet Hardhöhe einen Stellplatz mit Ladesäule anmieten. Diese Stellplätze sind als Quartierstellplätze für Elektromobilität gedacht, auch wenn dies eine fußläufige Entfernung zu der eigenen Wohnung bedeutet. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, zwei Bäder, Balkon/Terrasse. Die Dächer sind begrünt, die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück in Rigolen. Es gibt zwei großzügige Fahrradräume, die ebenerdig zu erreichen sind. Um bezahlbaren Wohnraum im Neubau sicherzustellen, wurde auf eine Tiefgarage verzichtet und nur eines der beiden Häuser unterkellert. Die Kellerabteile, Trockenräume und Technikräume befinden sich im Keller eines Hauses. Da hier die Geschosshöhe nur EG – 2. OG beträgt und aufgrund des Wohnungsmixes Familien angesprochen werden, wurde bewusst auf einen Aufzug verzichtet, um die Kosten sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb – Stichwort Nebenkosten – zu minimieren.

- ▶ Nachverdichtung 1 Haus mit 12 Wohnungen Hardstraße 112 (vormals Reichenberger Straße 99, 101) – Fürth Hardhöhe, davon
 - 4 Einzimmer
 - 8 Vierzimmer

Der Bau schreitet planmäßig fort. Nahezu alle Gewerke sind vergeben. Die Fertigstellung ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant. Die Erdgeschosswohnungen bieten eigene Gartenabteile, gerade in dem Wohngebiet Hardhöhe eine Besonderheit im Geschosswohnungsbau. Die 15 Stellplätze werden für Elektromobilität vorgerüstet. Es gilt das gleiche Konzept wie bei der Maßnahme Reichenberger Straße 56, 58. Zusätzlich sollen hier zwei der 15 Stellplätze „halböffentlich“ für die Mitglieder der Genossenschaft reserviert sein, bei dem man sein Elektrofahrzeug „laden“ kann, soweit der Stellplatz frei ist. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Versorger. Alle Wohnungen haben Fußbodenheizung, zwei Bäder in den

Vierzimmer-Wohnungen, Terrasse/Balkon. Die Vierzimmer-Wohnungen wurden bewusst erheblich kleiner als im naheliegenden Neubau Reichenberger Straße 56, 58 konzipiert, um hier noch mehr den Fokus auf eine bezahlbare Gesamtmiete für eine 4-Zimmer-Familienwohnung zu ermöglichen. Das Anwesen ist mit einem Aufzug versehen, da vierstöckig und sich die Kosten hier auf 12 Wohnungen verteilen.

Mit diesem Konzept werden in dem Quartier insgesamt 33 Stellplätze für Elektromobilität geschaffen, die von den Nutzern der dann 324 Wohnungen fußläufig erreichbar angemietet werden können. Zwei weitere stehen allen Nutzern der Genossenschaft zur Verfügung.

Es sind somit derzeit 60 Wohnungen im Bau, die 2022/2023 fertig gestellt werden.

Fazit:

Angesichts der aktuell explodierenden Baupreise und dem starken Anstieg der Fremdkapitalzinsen hat sich die Entscheidung der Genossenschaft für eine parallele Realisierung der drei Neubauprojekte beginnend 2020 als richtig erwiesen. Dies war eine erhebliche Kraftanstrengung, die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden hat. Zudem sind alle drei Neubauprojekte vollumfänglich in die Corona-Pandemie geraten, was ebenfalls einen stark erhöhten Koordinierungsaufwand für die Beteiligten bedeutete.

1.1.2. Bestand

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2021 instandgehalten und zielgerichtet modernisiert.

► Wohnanlage Stresemannplatz

Die 99 Wohnungen in der Wohnanlage Stresemannplatz, bestehend aus den Anwesen Kaiserstraße 97, 99, 101, Frauenstraße 2, 4 und Stresemannplatz 1, 2, 3, sind zum 01.01.2022 aus der Sozialbindung gefallen. Ab diesem Zeitpunkt gibt es keinen Bestand der Genossenschaft mehr, der der Sozialbindung unterliegt.

In 2016 wurden Planungen für umfangreiche Maßnahmen in der Wohnanlage Stresemannplatz unternommen und die Umsetzung in die mittelfristige Investitionsplanung aufgenommen. Die geplanten Maßnahmen wurden in zwei Bauabschnitte unterteilt. Die Gewerke wurden, soweit möglich, in 2019 für beide Abschnitte vergeben. Aus heutiger Sicht war dies der Schlüssel zur Umsetzbarkeit. Die erhebliche Preissteigerung in 2020 und 2021 konnte damit vermieden werden. Die Maßnahme wurde leicht zeitverzögert im I. Quartal 2022 fertiggestellt.

Dabei wurden insgesamt nach Abschluss der Maßnahme u. a.:

- 3.470 m² Dachfläche erneuert
- 454 Fenster ausgetauscht
- 4.185 m² Fassadenflächen überarbeitet
- Loggien-/Terrassenfläche von 99 Wohnungen überarbeitet
- Austausch aller Badlüfter und der Lüftungsanlage
- 2.140 m² TG-Abdichtung erneuert
- Neue Hauseingangselemente
- Komplette Entfernung und Neugestaltung der Außenanlagen

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 2022 fertiggestellt. Durch eine offene Kommunikation mit allen Beteiligten konnte die Umsetzung erreicht werden.

Das für die Gesamtmaßnahme eingestellte Kostenbudget von 5 Mio. € wurde unterschritten. Die Kosten lagen für die Gesamtmaßnahme bei 4.798,6 T€.

► Wohnanlage Reichenberger Straße 60, 62, 64

An den Anwesen Reichenberger Straße 60, 62, 64 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Kellerabgang Nord abbrechen und neu errichten
- Kellerabgang Ost überarbeiten
- Kanalprüfung
- Erneuerung der Dacheindeckung mit Tondach-Pfannen
- Ertüchtigung der Unterspannbahn Dach
- Ergänzung der Dachbodendämmung am Treppenhauskopf und Betonhöcker
- Erneuerung der Dachbodenbeleuchtung
- Erneuerung der Dachverblechungen, Rinnen, Fallrohre im Zuge der Dachumdeckung
- Fassadenflächen reinigen, ausbessern und streichen (einschl. der Gerüststellung)
- Anstrich der Deckenuntersichten der Balkone
- Überarbeiten und Streichen der Sockelflächen
- Wartungsanstrich Treppenhäuser (Wand- und Deckenflächen)
- Streichen der Zargen der Wohnungseingangstüren
- Lackieren der Haustürelemente
- Streichen der Wand- und Bodenflächen im Keller im Allgemeinbereich (nicht in den Kellerabteilen),
- Streichen der Kellerfenster
- Einbau einer Kellerdeckendämmung nach Anforderungen der EnEV
- Austausch der Geländer im Treppenhaus und den Kellerabgängen
- Sprechanlage nachrüsten
- Einbau Deckenleuchten und Steckdosen in den Mieterkellern

Die Arbeiten wurden in 2021 begonnen und innerhalb des Kostenbudgets in 2021 beendet. Die Gesamtkosten betragen 320,2 T€.

► Reichenberger Straße 66, 68

An den Anwesen Reichenberger Straße 66, 68 wurden im gleichen Zuge folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Kellerabgänge überarbeiten
- Kanalprüfung
- Fassadenflächen reinigen, ausbessern und streichen (einschl. der Gerüststellung)
- Anstrich der Deckenuntersichten der Balkone
- Überarbeiten und Streichen der Sockelflächen
- Wartungsanstrich Treppenhäuser (Wand- und Deckenflächen)
- Streichen der Wand- und Bodenflächen im Keller im Allgemeinbereich (nicht in den Kellerabteilen)
- Streichen der Kellerfenster
- Austausch der Haustürpodeste
- Ertüchtigung der Unterspannbahn Dach
- Ergänzung der Dachbodendämmung am Treppenhauskopf und Betonhöcker
- Austausch der Geländer im Treppenhaus

Die Arbeiten wurden in 2021 begonnen und innerhalb des Kostenbudgets in 2021 ebenfalls beendet. Die Gesamtkosten betragen 109,4 T€.

► Aufzug Geschäftsstelle

Der Anbau eines Außenaufzuges in der Geschäftsstelle Herrnstraße 64a wurde im I. Quartal 2021 fertiggestellt. Die Kosten hierfür blieben im geplanten Budget. Damit kann die Verwaltung, die sich im 1. und 2. Stock befindet, nunmehr erstmals barrierefrei erreicht werden.

► Umbau Geschäftsstelle

Im IV. Quartal 2021 wurde mit dem Umbau der innenliegenden Räumlichkeiten der Geschäftsstelle begonnen. Der erste von vier vorgesehenen Raumabschnitten wurde modernisiert (Elektrik, IT-Struktur, Möblierung, Bodenbelag etc.) und konnte fristgerecht noch in 2021 bezogen werden. Die weiteren Abschnitte werden in 2022 bearbeitet, sodass hoffentlich rechtzeitig zum 125-jährigen Jubiläum im März 2023 die Geschäftsstelle renoviert präsentiert werden kann.

► Weitere Maßnahmen

- Sanierung Siedlungshaus Albrechtstraße
- Fortführung von Kanalprüfungen/-sanierungen gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Fürth
- 45 Bad und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 284,2 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2021 bei 5,63 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2020: 5,45 €).

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. Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte im I. Quartal 2020. Mit Beginn der Maßnahme ist zeitgleich die Corona-Pandemie entstanden. Der Bau war somit von Anfang an mit den damit verbundenen Schwierigkeiten belastet. Die Bauzeit war geprägt von organisatorischen Herausforderungen und Personal- und Lieferschwierigkeiten bei den Handwerksbetrieben, die immer wieder Anpassungen beim Bauzeitenplan erforderte. Der Neubau der ARGE GmbH, der erste seit 1966, wurde im I. Quartal 2022 fertiggestellt und die ersten Mieter haben die Wohnungen zum 01.04.2022 bezogen.

Damit ist ein Neubau mit folgenden Werten entstanden:

- freifinanziert
- 30 Wohnungen, davon
 - 4 Zweizimmer
 - 11 Dreizimmer
 - 6 Dreieinhalbzimmer
 - 9 Vierzimmer
- Gesamtwohnfläche 2.340 m²

- 28 Stellplätze, davon
 - 8 Stellplätze
 - 20 Stellplätze in Form von 10 Duplexstellplätzen
- Ausstattungsmerkmale wie z. B. Aufzüge, Fußbodenheizung, Solarthermie, ebenerdige Duschen, 2 Bäder in den Vierzimmer-Wohnungen, ebenerdiger Fahrradabstellraum, Trockenraum, Kinderwagenraum

Die Bauverein Fürth eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

- 2.346 Wohnungen
- 410 Garagen/Tiefgaragenstellplätze
- 423 Stellplätze
- 19 Gewerbeeinheiten
- 154.108 qm Wohnfläche

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 2021 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf 11.145,4 T€. Damit wurde die Prognose von 11.128,0 T€ übertroffen.

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und unten näher beschriebenen Geschäftsvorfälle bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 122,4 T€ um 577,5 T€ auf 699,9 T€ erhöht. Das ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich mit 8.609,1 T€ um 1.557,3 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 7.051,8 T€ erhöht. Dies ist hauptsächlich bedingt, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung gegenüber dem Vorjahr um 1.306,0 T€ erhöht haben. Ebenfalls um 169,4 T€ stiegen die Heizkosten.
- Für Instandhaltungsprojekte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.207,4 T€ (Vorjahr: 25,1 €) aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung entnommen, was das Jahresergebnis entscheiden positiv beeinflusste. Die Veränderungen sind im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sichtbar.
- Ebenfalls positiv wurde das Ergebnis durch die Verringerung der „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ von 1.057,1 T€ um 560,1 T€ auf 497,0 T€. Dies ist bedingt, dass im Geschäftsjahr 2020 einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit den Neubauprojekten notwendig waren. Dies betraf Abbruchkosten, Beseitigung von Schadstoffen im Boden und Abschreibungen des Restbuchwertes eines Altbäudes.
- Die Erhöhung der abzurechnenden Nebenkosten gegenüber dem Vorjahr zeigt sich in der Veränderung des Postens „Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen“, was ebenfalls einen positiven Effekt auf das Ergebnis im Vergleich mit dem Vorjahr in Höhe von 195,4 T€ hat.

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 61,0 % (Vorjahr: 66,1 %). Die Eigenmittelrendite liegt trotz geringer Verminderung auf 1,6 % (Vorjahr: 1,7 %) 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:

	2021		2020	
	<u>Mio. €</u>	<u>%</u>	<u>Mio. €</u>	<u>%</u>
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	56,89	82,80	51,49	82,63
Umlaufvermögen	11,80	17,18	10,81	17,35
Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>
Summe	68,70	100,00	62,31	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	41,91	61,00	41,16	66,06
Rückstellungen	3,79	5,52	5,20	8,34
Verbindlichkeiten				
Langfristig	16,77	24,41	11,26	18,07
Kurzfristig	6,22	9,05	4,68	7,51
Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>
Summe	68,70	100,00	62,31	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 51.185,1 T€ um 5.494,5 T€ auf 56.579,6 T€ erhöht, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.708,0 T€,
- Modernisierung von einem Siedlungshaus in Höhe von 180,2 T€,
- weiteren Baukosten für drei Neubauprojekte mit deren Realisierung im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde, in Höhe von insgesamt 6.934,6 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 41.910,7 T€, was einen Anteil von 61,0 % (Vorjahr: 66,1 %) an der Bilanzsumme darstellt. Der Eigenkapitalanteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Fremdkapitalaufnahmen in Höhe von 6.480,0 T€ im Geschäftsjahr vermindert. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.494,5 T€) beträgt das Eigenkapital 43.405,2 T€, somit 63,2 % (Vorjahr: 70,4 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 24,4 % (Vorjahr: 18,1 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung ergibt sich aus oben schon erwähnten Kreditaufnahmen hauptsächlich für die drei aktuell in Realisierung befindlichen Neubauprojekte. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle langfristige Darlehen werden langfristig gesichert.

b) Investitionen

Im Berichtszeitraum 2021 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Neubauprojekt Hardstr. 112 (früher Reichenberger Str. 99, 101)	1.076,2 T€
- Neubauprojekt Reichenberger Str. 56, 58	2.221,1 T€
- Neubauprojekt Kresserstr.	3.632,7 T€
- Instandsetzungsarbeiten in der Wohnanlage Stresemannplatz (2. Bauabschnitt)	2.688,9 T€
- Sanierung des Siedlungshauses Albrechtstr. 1	180,2 T€
- Diverse Instandsetzungen in den Anwesen: Reichenberger Str. 60, 62, 64	320,2 T€
Reichenberger Str. 66, 68	109,4 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung	39,8 T€

Im Berichtsjahr wurden 45 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 1.334,9 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2021 insgesamt auf 1.250,6 T€.

Außerdem wurden für den Anbau eines Aufzugs am Geschäftsgebäude im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere 102,8 T€ ausgegeben und das Projekt mit Kosten von insgesamt 247,1 T€ abgeschlossen.

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 8.524,0T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 7.631,8 T€ um 892,2 T€ erhöht.

Diese Feststellungen sind bezogen auf den jeweiligen Bilanzstichtag. Den höheren „Flüssigen Mitteln“ stehen zum aktuellen Bilanzstichtag allerdings „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von 2.087,9 T€ (Vorjahr: 445,6 T€) gegenüber. Dies sind größtenteils Rechnungen für die Neubauprojekte, die um Jahreswende gestellt wurden. Der monetäre Abfluss der liquiden Mittel kurz nach dem Bilanzstichtag muss hier betrachtet werden. Ansonsten würde sich ein ungünstiges Verhältnis zwischen den erheblichen Investitionen und den verwendeten liquiden Mitteln darstellen.

Unter Berücksichtigung von Risiken wurde eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2021 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 weitestgehende Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren), die mittlerweile alle Kreditinstitute ab bestimmten Guthabensummen vereinnahmen. Da viele Banken teilweise bereits ab 100,0 T€ Negativzinsen in Höhe von 0,5 % p. a. verlangen, ist künftig mit einem Mehraufwand diesbezüglich zu rechnen, da nicht zuletzt für die Neubauprojekte eine bestimmte Liquidität vorgehalten werden muss.

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 2022 und 2023, 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

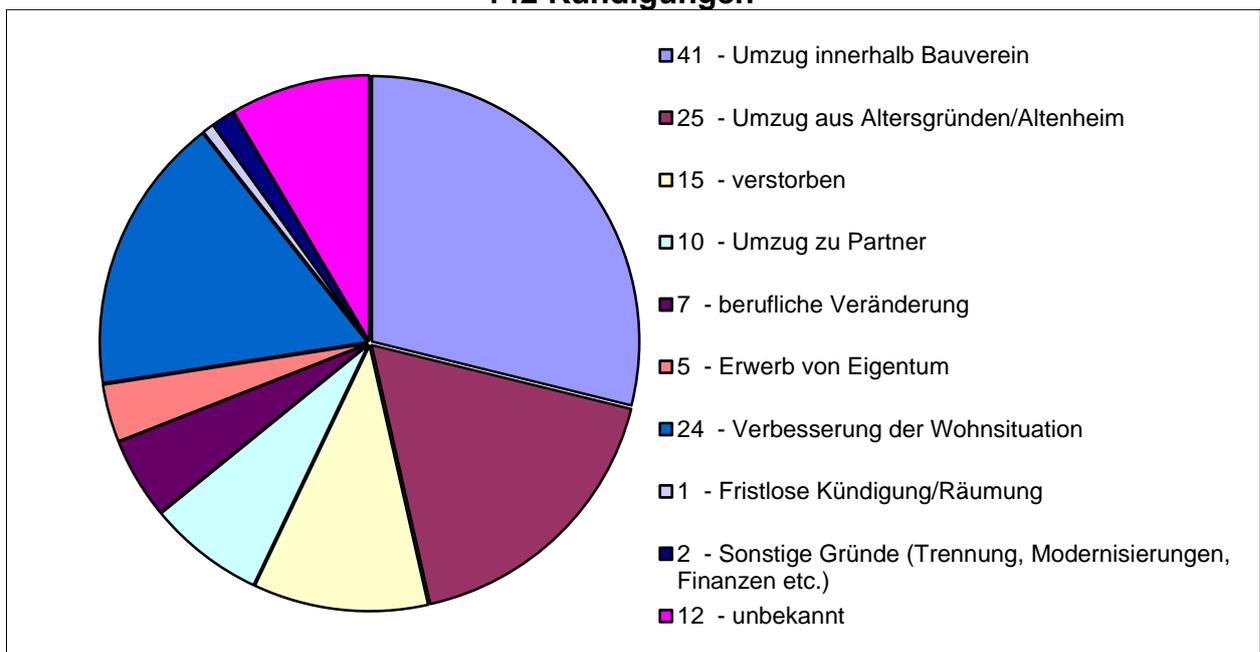
1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 142 (Vorjahr: 114) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate stieg somit auf 7,7 % (Vorjahr 6,2 %).

Zum Jahresschluss 2020 standen insgesamt 43 Wohnungen (Vorjahr: 43) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,3 % wie auch im Vorjahr.

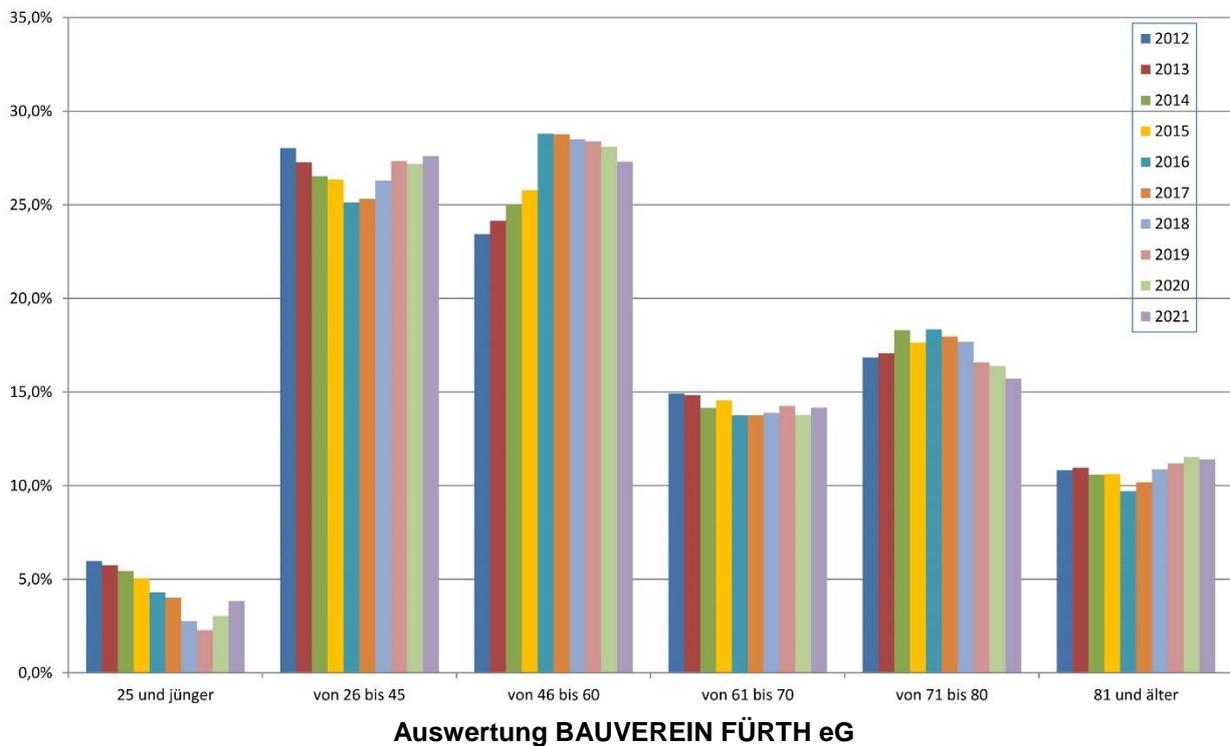
Bei den Kündigungsgründen sind folgende Merkmale ersichtlich. Ca. 1/3 der Kündigung erfolgt auf Grund eines Umzuges in eine andere Wohnung der Genossenschaft. Dies zeigt auf, dass die Genossenschaft mittlerweile ein Wohnungsportfolio hat, um ihren Mitgliedern je nach Lebenssituation und Wünschen ein adäquates Angebot unterbreiten zu können. Wir möchten hier den Bogen von der günstigen Singlewohnung bis zum Wohnungsangebot auf aktuellem Neubaustandard in energetischer Hinsicht und Wohnungskomfort spannen. Ein weiteres Drittel der Gründe bezieht sich auf einen Umzug aus Altersgründen oder weil das Mitglied leider verstorben ist. Die Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietpolitik richtig liegt und darin kein geringer Grund für einen Wohnungswechsel liegt. Gleichwohl muss aber festgehalten werden, dass Kündigungen eine erhebliche Anzahl Wohnungen betreffen, die über Jahrzehnte bewohnt wurden. Bei Auszug müssen dann umfassende Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, dies bedeutet erhebliche finanzielle Aufwendungen. Gerade hier wirken sich uns die stark steigenden Kosten aus.

Darstellung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2021 142 Kündigungen



Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft im Jahr 2021 wie folgt dar:

Entwicklung der Altersstruktur der Hauptmieter Jahre 2012 - 2021

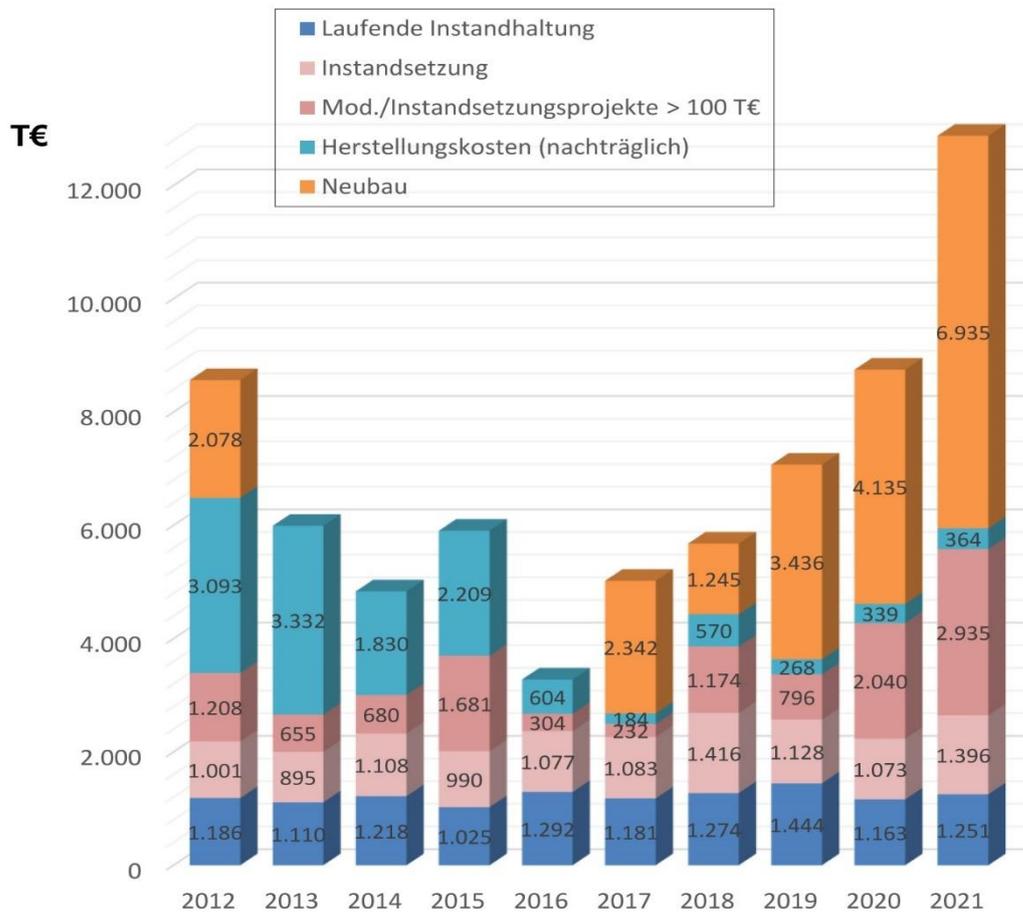


Die Auswertung der Altersstruktur der Mitglieder der Genossenschaft zeigt auf, dass weiterhin rund 41,0 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60“ angehören.

Wie unter 2 b) ausführlich dargestellt, hat die Genossenschaft auch in 2021 in Höhe von rd. 12.880,3 T€ umfangreiche Investitionen getätigt.

Die nachstehende Grafik zeigt die Investitionen seit dem Jahr 2012 auf:

Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau 2012-2021



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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

	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	0,9 %	1,5 %	2,5 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,55 €/m ²	5,35 €/m ²	5,25 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	46 €/m ²	35 €/m ²	28 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	49 €/m ²	38 €/m ²	30 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	2.203,8 T€	2.402,5 T€	2.989,7 T€
Tilgungskraft	2,1	2,2	2,8
Dynamischer Verschuldungsgrad	8,0 Jahre	5,1 Jahre	4,1 Jahre
Zinsdeckung	2,2 %	2,5 %	2,4 %

Um eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren zu gewährleisten wurden bei der Ermittlung der Kennzahlen, die auf dem Jahresüberschuss bzw. dem Cashflow basieren, einmalige Geschäftsvorfälle in den Jahren 2020 und 2021 nicht berücksichtigt. Dies betrifft Abschreibungen des Restbuchwertes des abgerissenen Gewerbeanwesens, Abbruchkosten und Abraumbeseiti-

gungskosten, die in Zusammenhang mit den Neubauprojekten angefallen sind. Außerdem betrifft dies eine einmalige Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Zusammenhang mit einem größeren Instandsetzungsprojekt.

Die Kennzahl Gesamtkapitalrentabilität setzt den jeweiligen Jahresüberschuss zzgl. der Zinsen für Fremdkapital und abzgl. der Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Diese Kennzahl ist trotz des Rückgangs, wegen erhöhter aufwandswirksamer Investitionstätigkeit, mit Blick auf den Kapitalmarkt als zufriedenstellend einzuschätzen.

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 Neubauinvestitionen. Bezogen auf die derzeitige Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von 57 €/m². Durch diesen erheblichen 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. Da im letzten Geschäftsjahr größere Kreditvaluierungen für die Neubauten erfolgten, hat sich diese Kennzahl entsprechend geändert.

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 im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 13 Vollbeschäftigte, darunter 4 Gärtner und 2 Teilzeitbeschäftigte (darunter eine Hausmeisterin) angestellt.

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

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Für den am 6. Januar 2021 überraschend verstorbenen Aufsichtsrat Werner Hofmann wurde Herr Roland Hetz gewählt. Im Vorstand gab es keine Veränderungen.

B. Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik ist selbstverständlich. Es sind zum Beispiel in 2020 Rahmenverträge mit dem Energieversorger infra fürth gmbH für Gas und Strom

geschlossen worden. Neben einer längerfristigen Fixierung der Lieferpreise wurden die Lieferung von Öko-Gas und Öko-Strom vereinbart. Neben den baulichen Maßnahmen im Neubau und Bestand ist dies ein weiterer Baustein. Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wird ebenfalls angepackt.

B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung und der Ukraine-Krieg machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der verschiedenen Krisensituationen auf die Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes quantitativ daher nicht möglich. Gleichwohl sieht der Vorstand die Genossenschaft so aufgestellt, dass auf die verschiedenen Szenarien angemessen reagiert werden kann.

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 Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Das bedeutet Wohnungen oder Anwesen zu modernisieren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen wird die Genossenschaft bereits in 2022 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 zukünftig Neubaumaßnahmen durchführen, um unseren Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Zuvor ist jedoch immer zu prüfen, ob die Umstände eine Realisierung zu diesem Zeitpunkt sinnvollerweise zulassen. Es wird allen Neubaumaßnahmen gemein sein, dass die Neubaumiete unterhalb der dann „marktüblichen“ Mieten für vergleichbares Wohnen im Neubau liegen soll.

Es erfolgen ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand.

Es ist in 2022 geplant, den Aufzug in dem Anwesen Hardstraße 65 zu erneuern. Dies ist dann der vorläufige Abschluss eines „5-Jahres-Aufzugsprogramms aus 2016“. Waren bis 2016 11,78 % der Wohnungen mit Aufzug erreichbar, waren es 2020 15,41 % und 2023 werden es 17,27 % sein. Im gleichen Zuge wurden auch 8 Bestandsaufzüge auf den neuesten Stand gebracht. In 2023 werden dann 330 Wohnungen direkt, d.h. auch ohne den Umweg über ein Zwischenstockwerk, mit Aufzug zu erreichen sein.

Des Weiteren werden wir die Auflagen gemäß der städtischen Satzung bezüglich der Kanalprüfungen und –sanierungen kontinuierlich bearbeiten. Dies bedeutet einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 3.400,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 11.512,0 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 2022 ein deutlich positives Ergebnis von 1.056,0 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. Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Dies könnte perspektivisch die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwächerer Haushalte bedrohen, in jedem Falle aber stark belasten. Die Genossenschaft hat für den Bestand in 2020 den Energielieferungspreis für Erdgas und Hausallgemeinstrom für ihre Nutzer bis 31.12.2023 preislich bei dem Versorger infra fürth gmbh gesichert. Erhöhte Ausgaben sind daher bis dahin allein in einem gestiegenen Verbrauchsverhalten der Nutzer und in gestiegenen Abgaben des Staates begründet. Gleichwohl ist es weiterhin Aufgabe der Genossenschaft, die Betriebskosten im Blick zu haben. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann die Genossenschaft nur auf einen Teil der Nebenkosten Einfluss nehmen. Viele Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser- u. Kanalgebühren, Niederschlagsgebühr) werden von der Kommune „bepreist“ und stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist 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.

Auch die noch stärkere Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist zu beobachten. Dies führt zu weiteren Kostenerhöhungen, die letztlich dann von den zukünftigen Nutzern zu leisten sind. Alle Beteuerungen von Bürokratieabbau, Verschlinkung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben im Ankündigungsmodus stecken. Des Weiteren ist eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu beobachten, was sich ebenfalls negativ auf das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Das Chaos um den plötzlichen Förderstopp eines KfW-Förderprogramms im Januar 2022 hat die Wohnungswirtschaft ebenfalls getroffen. Dadurch ist viel Vertrauen verspielt worden, den Aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvorhaben ist das Vertrauen in geltende Förderbedingungen ein unabdingbares Element. Im Ergebnis zeigt sich immer mehr, dass die Wohnungsunternehmen auf sich gestellt bleiben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

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. Allen Mieten, seien es Mieten im Bestand oder bei Erstbezug im Neubau ist gemein, dass sie unterhalb der Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum in der Stadt Fürth liegen.

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 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. Zudem müssen mittel- und langfristige Maßnahmen den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken. Dies bedeutet aber, dass zusätzliche finanzielle Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Nutzer zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein.

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 gegenwärtig 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 2022 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 aufbürdet. Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisaufrtrieb. 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 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. Dies kann aus den betreffenden Kennzahlen ebenfalls nachvollzogen werden.

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-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen betreffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. 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 2022 und wahrscheinlich auch in 2023 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. Auch die Inflationsangst könnte hier treibend wirken. Ob sich dies durch die Corona- und die Ukraine-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.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert und quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfalle geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

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 2021 Verwahrenngelte nahezu zu vermeiden. Dies wird sich aber ändern, da die Geldinstitute die gewährten Freibeträge nochmals 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 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 Abläufe der Zinsfestschreibungen. 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 13. April 2022

Der Vorstand

Frank Höppner

Thomas Mörtel

Dr. Jürgen Schmidt

Aus dem Genossenschaftsleben

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde die Mitgliederversammlung am 27. Juli 2021 in der Fürther Stadthalle unter den geltenden Covid-Bestimmungen abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 112.374,61 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2020 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Cornelia Dorn-Roth, Klaus Hunneshagen und Brigitte Kreutzmann wurden einstimmig wiedergewählt.

Im Januar 2021 wurde Frau Ingrid Dederich, langjährige Mitarbeiterin der Hausbewirtschaftung, in den Ruhestand verabschiedet. Als stets kompetente und verlässliche Ansprechpartnerin hat sie sich um die täglichen Belange der Mieter sowie die Instandhaltung der Anwesen gekümmert. Frau Dederich war insgesamt über 29 Jahre für die BAUVEREIN FÜRTH eG tätig. Geschäftsführender Vorstand Frank Höppner und Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs bedankten sich bei Frau Dederich für ihre Treue zur Genossenschaft und ihren äußerst engagierten Einsatz mit einem Präsent und einem Blumenstrauß.



Von links: Frank Höppner, Ingrid Dederich, Peter Fuchs
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Am 1. Juni 2021 feierte der Vorarbeiter unseres Regiebetriebs Gärtner, Herr Ronald Ritter, sein 25-jähriges Dienstjubiläum. Geschäftsführender Vorstand Frank Höppner dankte Herrn Ritter für seine Treue zur Genossenschaft sowie sein unermüdliches Engagement bei der Gestaltung unserer Außenanlagen mit einem Präsent und einem Blumenstrauß.



Von links: Frank Höppner, Ronald Ritter
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte auch im Geschäftsjahr 2021 leider keine Feier für unsere langjährigen Mitglieder stattfinden. Aus diesem Grund erhielten sieben Mitglieder für 50-jährige und ebenfalls sieben Mitglieder für 60-jährige Treue zur Genossenschaft ein Erinnerungsgeschenk sowie eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. „an der Haustüre“ überreicht.