

ARGE

Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



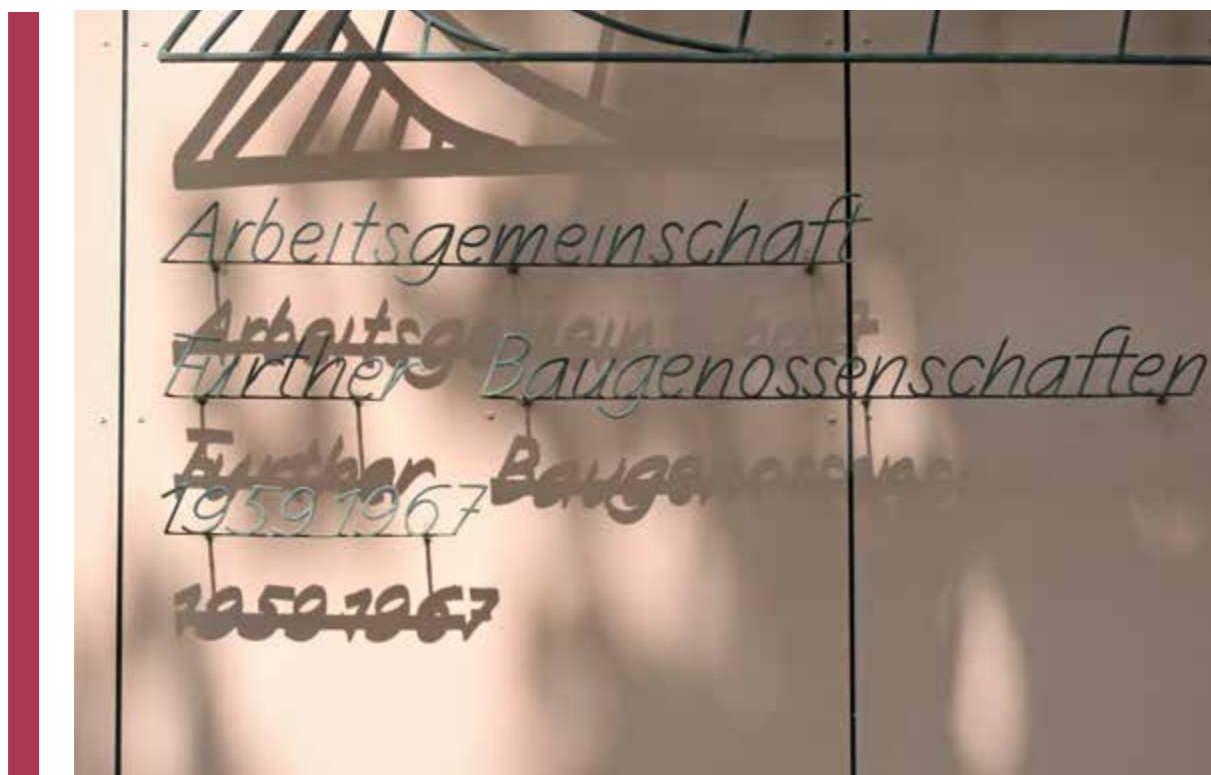
Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH
Herrnstraße 64a
90763 Fürth



Bericht über das Geschäftsjahr 2018

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018	4 – 18
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 16
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	5
II. Geschäftsverlauf	9
III. Lage	9
1. Ertragslage	9
2. Finanzlage	10
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	15
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	15
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	17 – 18
I. Prognosebericht	17
II. Risikobericht	17
III. Chancenbericht	18
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	18
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss 2018 – Bilanz	20
Jahresabschluss 2018 – Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang des Jahresabschlusses 2018	23 – 31



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) wurde im Jahre 1949 durch die BAUVEREIN FÜRTH eG, die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, die Baugenossenschaft „Volkswohl“ eG (jetzt Bau- und Siedlungsgenossenschaft „VOLKSWOHL“ eG) und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth eG (jetzt Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG) gegründet.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Alle Objekte der Gesellschaft befinden sich im Stadtgebiet Fürth und werden seit Gründung durch den Gesellschafter BAUVEREIN FÜRTH eG sowohl kaufmännisch als auch technisch betreut.

Die Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes befasst.

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit 20,0 % beteiligt. Zudem besteht eine Beteiligung von 3,6 % an der BZG GmbH.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten. Dabei wird der Bestand zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen genutzt werden. Die Gesellschaft ist daher stetig auf der Suche nach Baugrundstücken, die eine angemessene/wirtschaftliche Projektierung und Bebauung ermöglichen.

Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse von 2.900 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % lag. Für 2019 liegen die Prognosen bei 1,0 % oder etwas darüber.

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

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

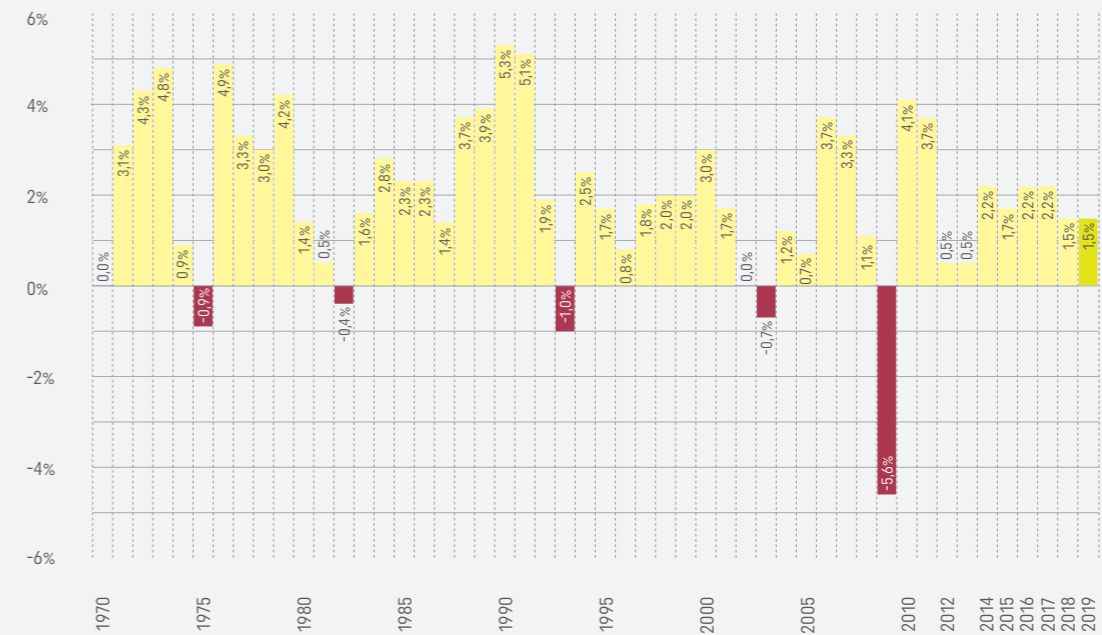
Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 nach wie vor 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4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

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

Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970–2019

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

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

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

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

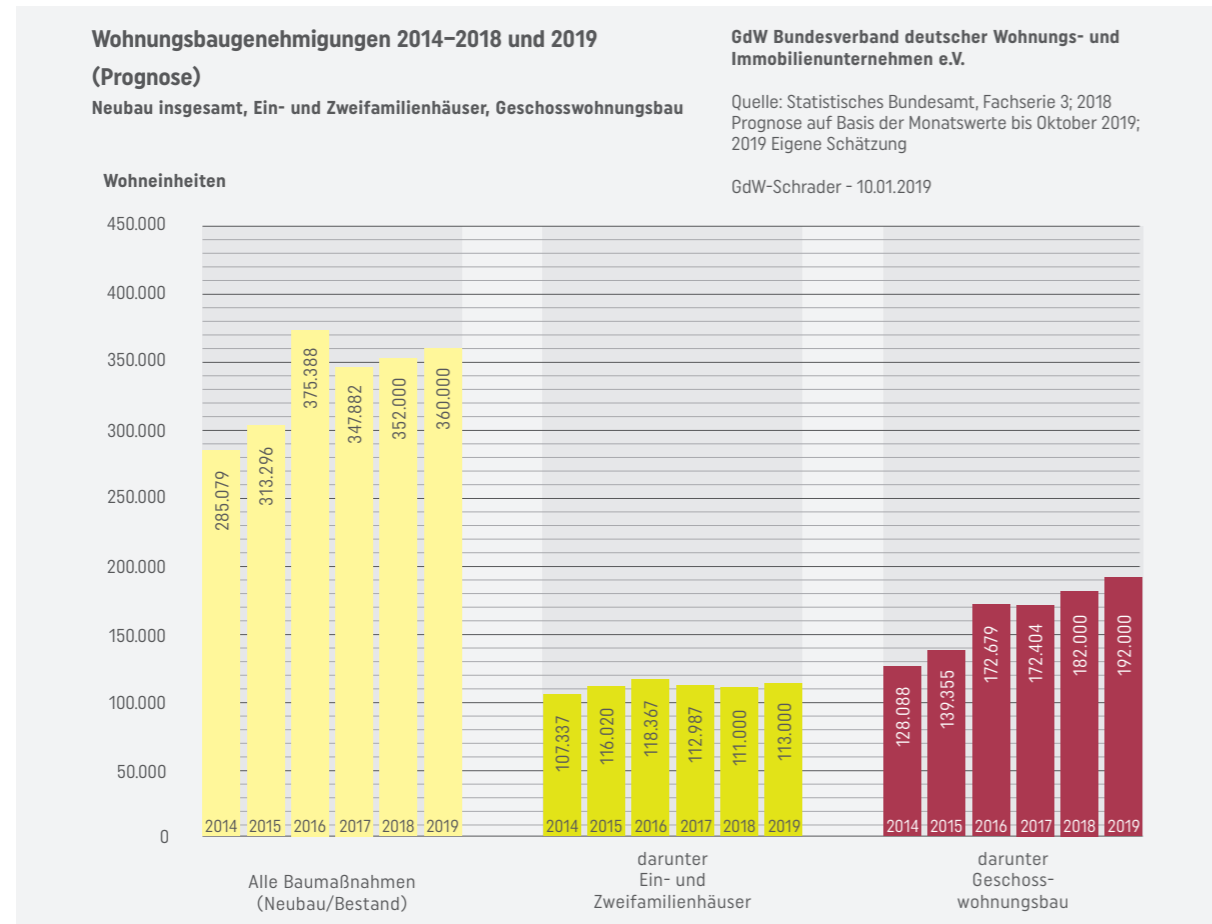
Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezo-

gene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.²



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

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

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

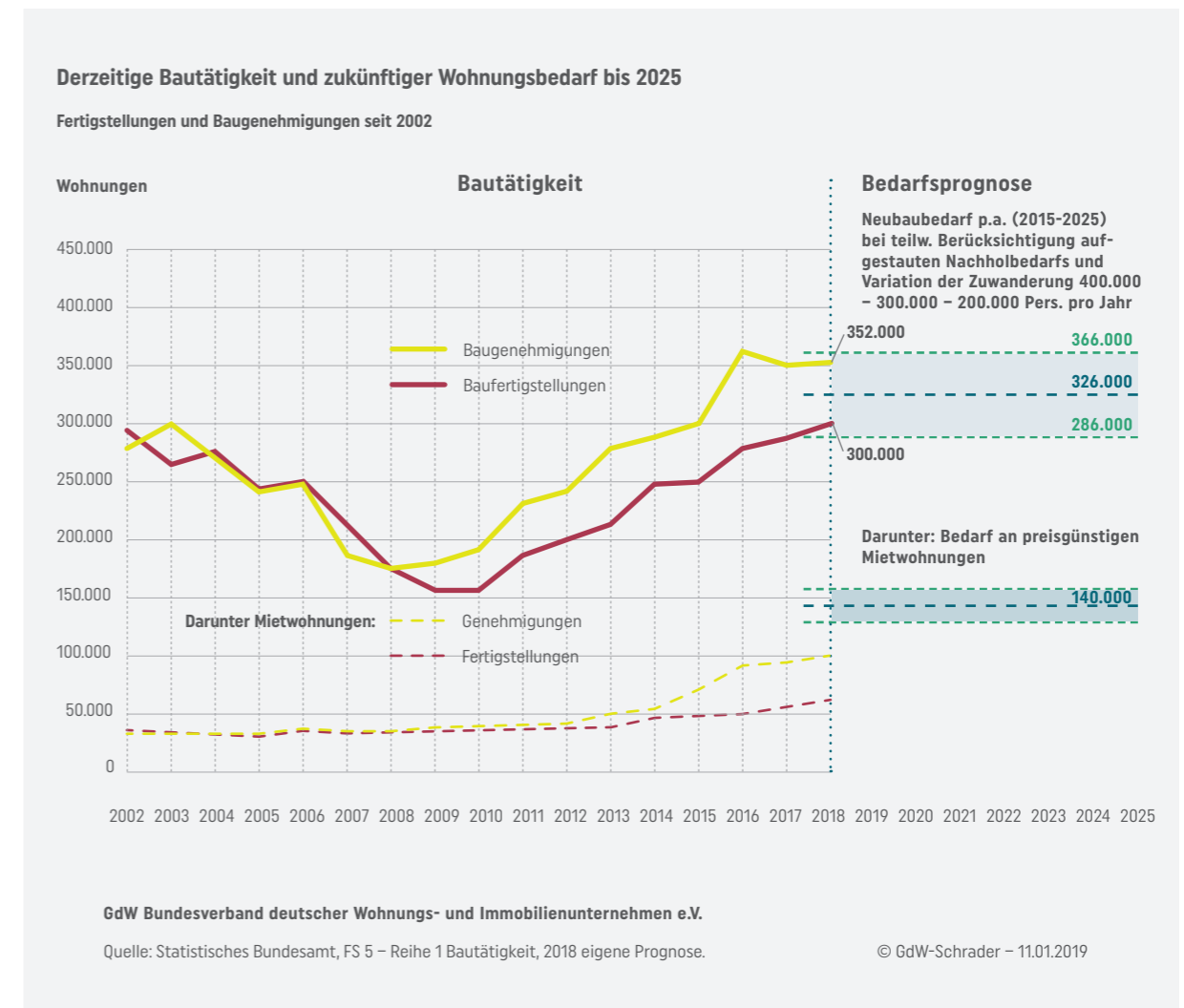
Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum

in den Städten groß, wenngleich auch Haushalte neuerdings gezwungenermaßen wieder in das nahe Umland abwandern.

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

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



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.³ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

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

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

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

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

Das Unternehmen hat sich auch 2018 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2018 wie folgt zusammen:

- 496 Wohnungen,
- 149 Kfz-Stellplätze,
- 36 Garagen und
- 9 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 32.602,23 m².

Es gab in 2018 weder Zu- noch Abgänge aus dem Bestand.

Alle Wohnungen wurden in dem Zeitraum zwischen 1949 und 1966 errichtet.

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

Das geplante Bauvorhaben – das erste seit 1966 – zeigt den neuen Stellenwert des Neubaus. Damit soll sichergestellt werden, dass auch Nutzern, die Wert auf Barrierefreiheit und modernen Wohnkomfort (z. B. Fußbodenheizung, ebenerdige Duschen) legen, ein angemessenes Angebot unterbreitet werden kann. Da die ARGE GmbH über keine eigenen baureifen Grundstücke verfügt, musste auf dem „freien“ Grundstücksmarkt ein geeignetes Grundstück erst erworben werden.

Die ARGE GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Modernisierungsmaßnahmen auf der Hardhöhe – hier das Anwesen Soldnerstraße 83-85-87 mit insgesamt 24 Wohnungen – fortgesetzt.

Es sind dabei Fremdkosten von 736,6 T€ angefallen. Davon wurden 645,5 T€ aktiviert. Das in die Planung 2018 dafür eingestellte Kostenbudget sowie der Zeitplan für die Maßnahmen wurden jeweils eingehalten.

Die im Juli 2012 gegründete Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH hat im Jahr 2018 ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich fortgeführt. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der Soldnerstraße 83-85-87 wurden auf sämtlichen Dächern Fotovoltaikanlagen durch die Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH errichtet. Dabei wurde erneut das sogenannte „Mieterstrommodell“ umgesetzt.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 623,2 T€ aufgewandt, davon allein rund 218,4 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 202,6 T€ aufgewendet.

Das Geschäftsjahr 2018 verlief für die ARGE positiv.

Diese Entwicklung wird auch durch das ausgewiesene Jahresergebnis bestätigt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 31,3 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2018 bei 5,20 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2017: 5,12 €).

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 561,3 T€ ist gegenüber dem Vorjahr mit 523,9 T€ um 37,4 T€ angestiegen.

Dies ist bedingt durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen:

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 159,3 T€ gestiegen, was das Ergebnis negativ beeinflusst.
- Aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr für Aufwendungen für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, 282,4 T€ (Vorjahr: 121,6 T€) entnommen. Dadurch stiegen die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ um

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

162,4 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Mehrausgaben in der Hausbewirtschaftung werden damit hinsichtlich des Jahresergebnisses in etwa wieder ausgeglichen.

- Im Geschäftsjahr 2017 wirkte eine Bestandsverminderung der „Unfertigen Leistungen“ (abzurechnende Betriebskosten) in Höhe von 47,6 T€ negativ auf das Ergebnis. Da die abzurechnenden Betriebskosten für das Jahr 2018 annähernd gleich geblieben sind, fällt dieser Negativeffekt im Jahr 2018 weg.

Insgesamt ist die Ertragslage geordnet.

In den folgenden Jahren ist bei etwa gleichbleibender aufwandswirksamer Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeit, moderat steigenden Mieterträgen und dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung von Jahresüberschüssen auszugehen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,82 %.

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

Vermögensstruktur	2018		2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	15,09	86,37	14,95	85,72
Umlaufvermögen	2,37	13,57	2,48	14,22
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,06	0,01	0,06
Summe	17,47	100,00	17,44	100,00

Kapitalstruktur	2018		2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	7,48	42,82	6,97	39,96
Rückstellungen	1,39	7,96	1,65	9,46
Verbindlichkeiten				
Langfristig	7,06	40,41	7,30	41,86
Kurzfristig	1,54	8,81	1,52	8,72
Summe	17,47	100,00	17,44	100,00

Das Anlagevermögen ist durch das erweiterte Eigenkapital (siehe unten) und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich, hauptsächlich unter Berücksichtigung von regelmäßigen Abschreibungen in Höhe von 718,5 T€ und durch nachträgliche Herstellungskosten für die Modernisierung von einem Anwesen im Wohngebiet Hardhöhe, mit insgesamt 24 Wohnungen in Höhe von 645,5 T€ verändert. Außerdem sind für einen geplanten Neubau in der Fürther Südstadt Bauvorbereitungskosten in Höhe von 245,7 T€ angefallen.

Im Berichtsjahr wurden weitere 11,0 T€ in die Kapitalrücklage der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH eingezahlt. Die Beteiligung (Finanzanlage) weist somit insgesamt einen Stand zum 31.12.2018 in Höhe von 139,0 T€ aus.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 7.481,9 T€, was einen Anteil von 42,8 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 864,4 T€) beträgt das Eigenkapital 8.346,3 T€ somit 47,8 % (Vorjahr: 46,5 %) der Bilanzsumme.

Soldnerstraße 83 - 87



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

b) Investitionen

Bei den Anwesen Soldnerstraße 83-85-87 mit insgesamt 24 Wohnungen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

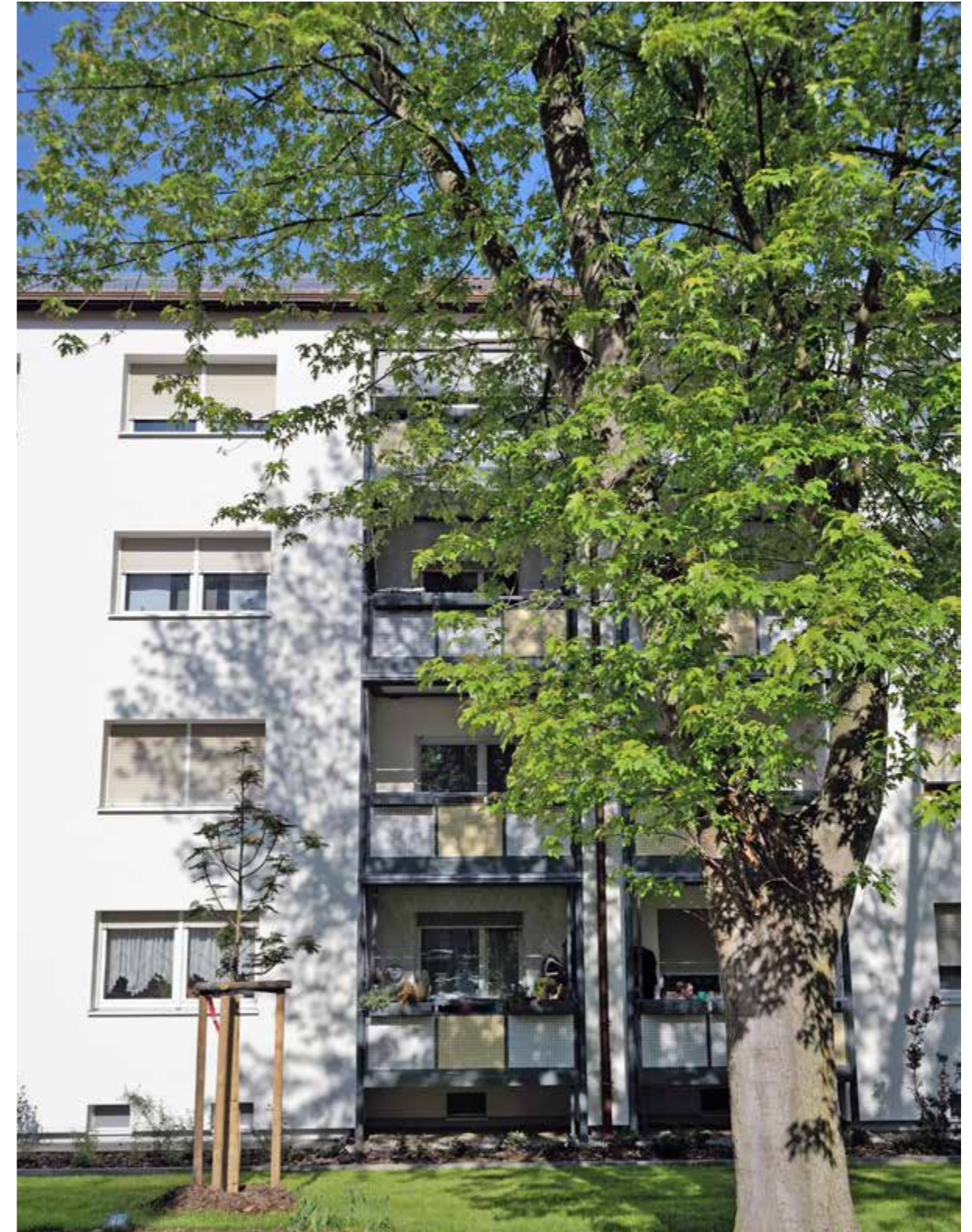
- Anbringung eines zeitgemäßen Wärmedämmverbundsystems an den Längsseiten,
- Dämmung der Kellerdecken,
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre,
- Abbruch der Balkonbrüstungen und -platten und Ersatz durch gut nutzbare Vorstellbalkone mit Sonnenmarkisen,
- Neuinstallation der Dachbodenbeleuchtung,
- Ausstattung der Kellerabteile mit Licht und Steckdose,
- Neuanstrich des Treppenhauses, der Zargen der Wohnungseingangstüren und Lackieren der Haustürelemente,
- Austausch von Haustürvordächern,
- Kanalprüfung/Kanalsanierung,
- Überarbeitung der Außenanlagen.

Die Kosten beliefen sich hierfür auf insgesamt 736,6 T€ und wurden mit einem KfW-Darlehen in Höhe von 300,0 T€, die 2019 zufließen sind, und Eigenmitteln finanziert. Die veranschlagten Kostenbudgets wurden eingehalten.

Im Berichtsjahr wurden 9 Bad- und Wohnungsanierungen mit Kosten von 202,6 T€ durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen und Mieterwechseln wurden im vergangenen Jahr 420,0 T€ (Vorjahr: 319,6 T€) aufgewendet.

Die Investitionen, vor allem in die energetische Sanierung in den letzten zehn Jahren, macht die nachfolgende Grafik deutlich:



Soldnerstraße 83 - 87

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 1.652,9 T€ zum Ende des Vorjahrs um 110,7 T€ auf 1.542,2 T€ zum Ende des Geschäftsjahres vermindert. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Fremdmittelzufluss in etwa gleicher Höhe festzustellen. Hauptsächlich ist der moderate Rückgang der „Flüssigen Mittel“ durch Mehraufwendungen bei den Instandhaltungsaufwendungen bedingt.

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Die Aufnahme von Fremdkapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen notwendig.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2018 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Verteilung der Finanzanlagen faktisch kaum noch um die Erzielung von Zinserträgen, aber um die strikte Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren), die einige Kreditinstitute ab bestimmten Anlagesummen vereinnahmen.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 40,4 % (Vorjahr 41,9 %) der Bilanzsumme und ist damit weiter rückläufig. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Für die im Jahr 2019 geplanten Investitionen ist keine Aufnahme von Fremdkapital notwendig. Die erste Planungsphase für den Neubau in der Fürther Südstadt ist abgeschlossen. Der Bauantrag wurde Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres eingereicht. Für notwendige weitere Planungsleistungen in 2019 stehen ausreichend Eigenmittel zur Verfügung.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2018 wurden 23 (Vorjahr 31) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 4,64 % (Vorjahr: 6,25 %).

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 5 (Vorjahr: 6) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,0 % (Vorjahr: 1,2 %).

Folgende Kennzahlen, die als wesentliche finanzielle Indikatoren zu betrachten sind, werden näher betrachtet:

	2018	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	3,3 %	3,0 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,18 €/m ²	5,10 €/m ²	4,99 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	21 €/m ²	16 €/m ²	20 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	41 €/m ²	34 €/m ²	35 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.136,1 T€	1.135,9 T€	991,6 T€
Tilgungskraft	2,1	2,3	2,1
Dynamischer Verschuldungsgrad	6,5 Jahre	6,9 Jahre	8,3 Jahre
Zinsdeckung	7,2 %	8,1 %	9,9 %

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt das Jahresergebnis vor Ertragssteuern zzgl. Zinsaufwendungen ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Gesamtkapitalrentabilität ist in den letzten Jahren auf zufriedenstellendem Niveau.

Die Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus moderaten Mietanpassungen, hauptsächlich aufgrund von kontinuierlicher Modernisierung und Wertverbesserung des Wohnungsbestandes.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche beinhalten alle aufwandswirksamen Gesamtausgaben. Die Gesamtinvestitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche beinhalten noch zusätzlich nachträgliche Herstellungskosten bzw. Modernisierungskosten. Die

Investitionen sind in den letzten drei Jahren auf angemessenen Niveau. Dadurch wird das Angebot und Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt gesichert. Besonders im letzten Geschäftsjahr sind allerdings erhebliche marktbedingte Preissteigerungen im Baugewerbe festzustellen, die teilweise Mehrkosten im zweistelligen Prozentbereich verursachen.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, haben sich in der letzten Geschäftsjahren positiv entwickelt. Die Tilgungskraft ist trotz erhöhter Tilgungsleistungen für zinsgünstige Darlehen mit Laufzeiten von maximal 10 Jahren als gut einzuschätzen.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltmiete (Zinsdeckung) ist in den letzten drei Geschäftsjahren zurückgegangen, was auf die Neuaufnahme nach wie vor außergewöhnlich zinsgünstiger Fremdmittel zurückzuführen ist. Außerdem wirkt ein permanenter Entschuldungseffekt durch den laufenden Kapitaldienst.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Neben dem Geschäftsführer wird die Gesellschaft von ihrem Gesellschafter „BAUVEREIN FÜRTH eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Nach zweijähriger Tätigkeit ist Herr Manfred Hollitzer aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolger wurde von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG Herr Johann Zweier in den Aufsichtsrat entsandt.

Aufsichtsratsvorsitzender Roland Breun und Geschäftsführer Frank Höppner dankten Herrn Hollitzer für sein Engagement im Aufsichtsrat der Gesellschaft.

In der Geschäftsführung gab es keine Veränderungen.



Von links: Roland Breun, Manfred Hollitzer, Frank Höppner
(Foto: Gerhard Blank)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Metropolregion und hier auch im Raum Fürth eine Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum und Neubauwohnungen gegeben sein wird. Diese Entwicklung hat sich nach unserer Ansicht gefestigt. Für die ARGE geben die Aussichten Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie der Einzel- und Gesamtmodernisierungen weiter fortzufahren und durch Neubau zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 755 T€ vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2019 werden im Anwesen Soldnerstraße 77-79-81 Maßnahmen wie Dämmung der Kellerdecken, Ausstattung der Kellerabteile mit Wand- oder Deckenleuchte und einer Steckdose sowie Austausch der gebrochenen Platten im Bereich der Flächen und der Fensterlaibungen an beiden Giebelfassaden vorgesehen. Es sind hierfür Gesamtkosten einschließlich notwendiger Instandsetzungen in Höhe von 100,0 T€ eingeplant, die mit Eigenmitteln finanziert werden. Auf den Dächern wird die Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH Fotovoltaikanlagen errichten, die dazu beitragen werden, dass weniger umweltschädliches CO₂-Gas die Atmosphäre belastet. Auch hier wird das sogenannte „Mieterstrommodell“ der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH angeboten.

Zudem erfolgt die weitere Bearbeitung des Baugesuchs für die Errichtung der 30 Wohnungen auf dem Grundstück Kaiserstraße 166. Die Kosten für die Planungsleistungen für den Neubau in 2019 werden mit Eigenmitteln geleistet.

Der Immobilienbestand ist langfristig finanziert, sodass keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung zu befürchten ist.

In 2019 wird mit Umsatzerlösen (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 2.900 T€ gerechnet.

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2018 darstellen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde liegenden Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Jahresergebnis von rund 290 T€.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) betreibt die Gesellschaft ein Risikomanagement. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, damit durch geeignete Maßnahmen wesentliche, negative Einflüsse auf die Entwicklung der Gesellschaft abgewendet werden können.

2. Risiken

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

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die Gesellschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Mieterträge sind durch die abgeschlossenen Verträge langfristig gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand zwischen den Mieten bei der ARGE und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist daher gering.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Geschäftsführung sieht derzeit folgende Risiken:

In 2019 ist wieder mit einer starken Steigerung der Baukosten, insbesondere auch im Bereich der laufenden Instandhaltung und der Wohnungsmodernisierung, zu rechnen. Zusätzlich kommen weitere, zusätzliche technische Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben, die sich ebenfalls als Kostentreiber darstellen. Auch die angespannten Handwerkerkapazitäten tragen zu dem Gesamtbild bei.

Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber dafür, dass kein Instandhaltungstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird. Gleichwohl ist bei mittelfristiger Betrachtung der Entwicklung festzuhalten, dass die stark steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Unterhalt mit äquivalent steigenden Erlösen korrespondieren müssen.

Aus heutiger Sicht bestehen aber keine den Bestand des Unternehmens gefährdende Risiken oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem nach preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum – ist auf dem für die ARGE relevanten Markt nach wie vor gut. Verstärkt wird diese Nachfrage in den nächsten Jahren durch den allgemeinen Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen in der Metropolregion. Aufgrund dieser Entwicklung und die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. 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.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Fürth, den 29. April 2019

Frank Höppner
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In Erfüllung seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben und Pflichten hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 regelmäßig und umfassend vom Geschäftsführer berichten lassen.

In neun Sitzungen informierte der Geschäftsführer eingehend über den Geschäftsverlauf, die wirtschaftliche und finanzielle Lage, die Entwicklung der Modernisierung Soldnerstraße 83–85–87 und zum Neubauvorhaben Kaiserstraße 166. Der Aufsichtsrat hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Revisionsausschuss hat die Abschlussunterlagen zum 31.12.2018, die Buchungsbelege, die Kasse und weitere Geschäftsfelder gewissenhaft geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. hat den Jahresabschluss und Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Prüfungsergebnis zu.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung:

a) Die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses und Geschäftsberichtes

b) Die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4 % Dividende	€ 44.789,18
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	€ 516.511,04
Jahresüberschuss	€ 561.300,22

c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Betreuungsunternehmens BAUVEREIN FÜRTH eG für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Jahr 2018.

Fürth, im Mai 2019

Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2018 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.784.604,70		13.872.824,81
2. Grundstücke ohne Bauten	908.418,28		908.418,28
3. Bauvorbereitungskosten	255.677,47	14.948.700,45	36.464,11
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	146.771,64		135.771,64
2. Andere Finanzanlagen	238,31	147.009,95	234,13
Anlagevermögen insgesamt	15.095.710,40		14.953.712,97
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	783.528,35		780.396,19
2. Andere Vorräte	478,38	784.006,73	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	4.139,07		2.995,78
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.632,58		3.087,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.467,62	45.239,27	34.796,39
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.542.179,18	1.652.873,44
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.390,45	7.586,22
Bilanzsumme	17.470.526,03		17.435.926,85

Passivseite

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) GEZEICHNETES KAPITAL		1.119.729,21	1.119.729,21
II) GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	559.864,61		559.864,61
2. Andere Gewinnrücklagen	5.241.031,47	5.800.896,08	4.761.893,40
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		561.300,22	523.927,25
Eigenkapital insgesamt		7.481.925,51	6.965.414,47
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	415.441,00		373.852,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	864.410,72		1.146.815,90
3. Sonstige Rückstellungen	106.805,00	1.386.656,72	124.219,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.562.770,81		7.793.068,80
2. Erhaltene Anzahlungen	877.806,50		909.172,76
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.652,49		22.292,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.949,15		94.988,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.378,39		5.599,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	386,46		503,19
davon aus Steuern	79,74 €		(191,19)
		8.601.943,80	
Bilanzsumme		17.470.526,03	17.435.926,85

JAHRESABSCHLUSS 2018 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	2.900.223,68		2.920.251,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.632,58	2.903.856,26	3.087,48
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.132,16	- 47.632,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		338.118,31	175.702,47
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.443.586,72	- 1.284.257,35
Rohergebnis		1.801.520,01	1.767.151,66
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 28.877,10	- 29.565,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		- 26.683,14	- 29.822,70
davon für Altersversorgung	22.220,05 €		(24.854,37)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 718.541,70	- 694.302,18
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 210.727,63	- 211.178,23
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7,95	7,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		122,00	--
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten		- 179.989,17	- 203.242,61
	37.985,95 €		(28.611,33)
Ergebnis nach Steuern		646.136,73	608.353,55
12. Sonstige Steuern		- 84.836,51	- 84.426,30
Jahresüberschuss		561.300,22	523.927,25

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

A) Allgemeine Angaben

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit Sitz in Fürth, Herrnstraße 64a ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRB 393 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den Regelungen der Satzung der Gesellschaft erstellt.

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

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

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

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts verteilt. Garagen werden je nach technischer Konzeption zwischen 1,25 % und 5,00 % jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der „Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ mit dem Sitz in Fürth, Leyher Str. 69, in Höhe von 25.000,00 € mit 20,00 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2017 über ein Eigenkapital in Höhe von 483.760,47 €. Der Jahresüberschuss betrug 6.881,66 €.

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert vermindert um Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken angesetzt.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

Vorräte

Vorräte wurden zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Geldbeschaffungskosten sind aktiviert und werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung des jeweils zugrunde liegenden Darlehens abgeschrieben.

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,00 %-igen Rentenanpassung und Gehaltssteigerungen in Höhe von 3,00 % p. a. berechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank pauschal ermittelte abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2010 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte für größere Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, eine Entnahme in Höhe von 282.405,18 € (Vorjahr: 121.550,35 €).

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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



Soldnerstraße 83 - 87

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.18
	Stand zum 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.340.133,76	624.128,51	20.244,39	26.437,47	0,00	0,00	28.970.455,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	908.418,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.418,28
3. Bauvorbereitungskosten	36.464,11	245.650,83	0,00	0,00	26.437,47	0,00	255.677,47
Summe Sachanlagen	29.285.016,15	869.779,34	20.244,39	26.437,47	26.437,47	0,00	30.134.551,10
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	135.771,64	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.771,64
2. Andere Finanzanlagen	234,13	4,18	0,00	0,00	0,00	0,00	238,31
Summe Finanzanlagen	136.005,77	11.004,18	0,00	0,00	0,00	0,00	147.009,95
Anlagevermögen gesamt	29.421.021,92	880.783,52	20.244,39	26.437,47	26.437,47	0,00	30.281.561,05

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.18 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.18 (kumuliert)	31.12.18	31.12.17
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
14.467.308,95	718.541,70	0,00	0,00	0,00	0,00	15.185.850,65	13.784.604,70	13.872.824,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.418,28	908.418,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255.677,47	36.464,11
14.467.308,95	718.541,70	0,00	0,00	0,00	0,00	15.185.850,65	14.948.700,45	14.817.707,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.771,64	135.771,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238,31	234,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.009,95	136.005,77
14.467.308,95	718.541,70	0,00	0,00	0,00	0,00	15.185.850,65	15.095.710,40	14.953.712,97

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 783.528,35 € (Vorjahr: 780.396,19 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital und Rücklagen

Die Gesellschaft hatte am 31.12.2017 ein Eigenkapital in Höhe von 7.481.925,51 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital		
Stand 31.12.17 / 31.12.18		
BAUVEREIN FÜRTH eG	291.436,37 €	
Baugenossenschaft „Eigenes Heim eG“ Fürth	291.436,37 €	
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG Fürth	291.436,37 €	
Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG	245.420,10 €	1.119.729,21 €
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		
Stand 31.12.17 / 31.12.18		559.864,61 €
Andere Gewinnrücklagen		
Stand 31.12.17	4.761.893,40 €	
Jahresüberschuss 2017 abzgl. Dividendenzahlung	479.138,07 €	5.241.031,47 €
Jahresüberschuss 2018		561.300,22 €
Eigenkapital insgesamt		7.481.925,51 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 53.481,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen

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

- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden: 68.280,00 € (Vorjahr: 88.650,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 23.000,00 € (Vorjahr: 22.500,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 12.100,00 € (Vorjahr: 9.600,00 €).

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.562.770,81 (7.793.068,80)	497.646,69 (488.639,20)	1.904.473,76 (1.863.652,68)	5.160.650,36 (5.440.776,92)	7.562.770,81 GPR* (7.793.068,80)
Erhaltene Anzahlungen	877.806,50 (909.172,76)	877.806,50 (909.172,76)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.652,49 (22.292,57)	18.652,49 (22.292,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	131.949,15 (94.988,19)	131.949,15 (94.988,19)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.378,39 (5.599,97)	10.378,39 (5.599,97)			
Sonstige Verbindlichkeiten	386,46 (503,19)	309,46 (272,52)	77,00 (230,67)		
Gesamtbetrag	8.601.943,80 (8.825.625,48)	1.536.742,68 (1.520.965,21)	1.904.550,76 (1.863.883,35)	5.160.650,36 (5.440.776,92)	7.562.770,81 GPR* (7.793.068,80)

(...) Vorjahr - *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

D) Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 5.927,00 €. Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von 21.755,00 € der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

E) Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird von ihrem Gesellschafter „BAUVEREIN FÜRTH eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

Prüfungsverband

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

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Frank Höppner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roland Breun (Geschäftsführender Vorstand) - Vorsitzender
 Marcus Zierer - stellv. Vorsitzender
 Gerhard Blank
 Peter Fuchs
 Manfred Hollitzer bis: 25.10.2018
 Stadtbaurätin Christine Lippert
 Peter Lang
 Dr. Jürgen Schmidt
 Jochen Weiskopf
 Johann Zweier ab: 25.10.2018

F) Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 561.300,22 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 516.511,04 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 29. April 2019

Frank Höppner

- Geschäftsführer -

Impressum
 Arbeitsgemeinschaft Fürther
 Baugenossenschaften GmbH
 Herrnstraße 64a
 90763 Fürth
 Fotos:
 Tilmann Grewe / extrascharf.net
 Konzept und Realisation:
 da kapo Communication Experts GmbH, Fürth