

ARGE

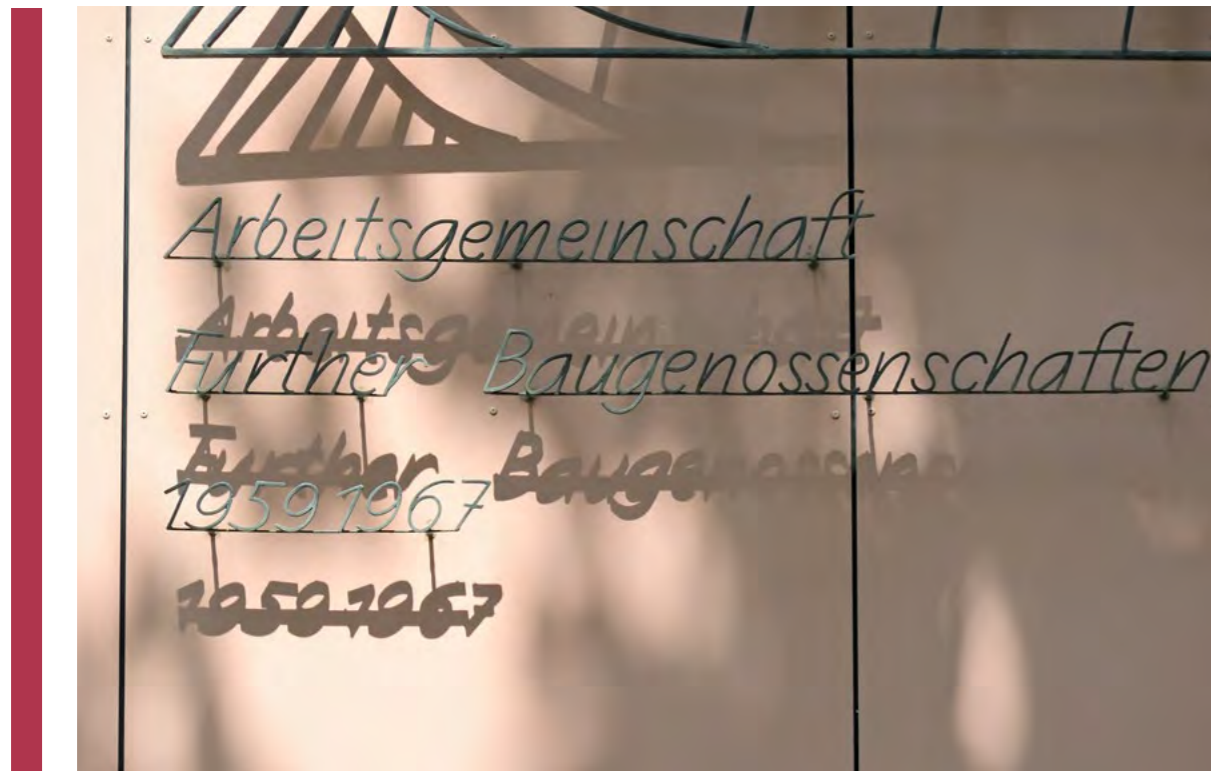
Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2019

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019	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	16 – 18
I. Prognosebericht	16
II. Risikobericht	16
III. Chancenbericht	18
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	18
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss 2019 – Bilanz	20
Jahresabschluss 2019 – Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang des Jahresabschlusses 2019	23 – 31



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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. Zudem wurden die Planungen für den Neubau Kaiserstraße 166 weitergeführt.

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 2020 Umsatzerlöse von 2.966 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

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

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

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

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

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

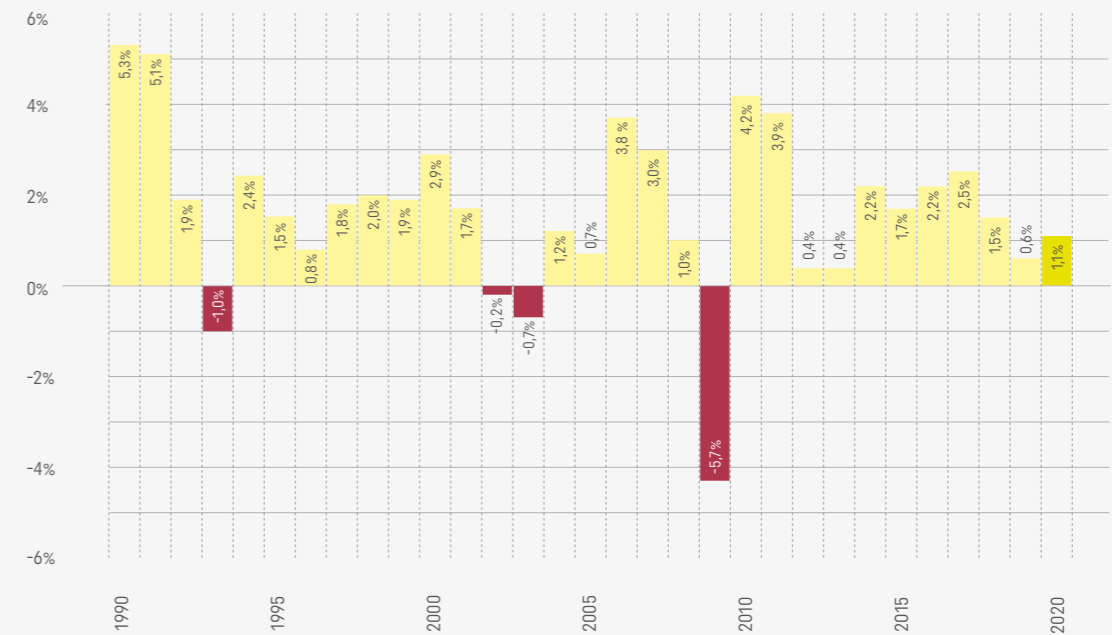
Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2020

2020 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

GdW-Schrader - 22.01.2020

Jährliche Wachstumsrate
des BIP in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

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 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 319.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter

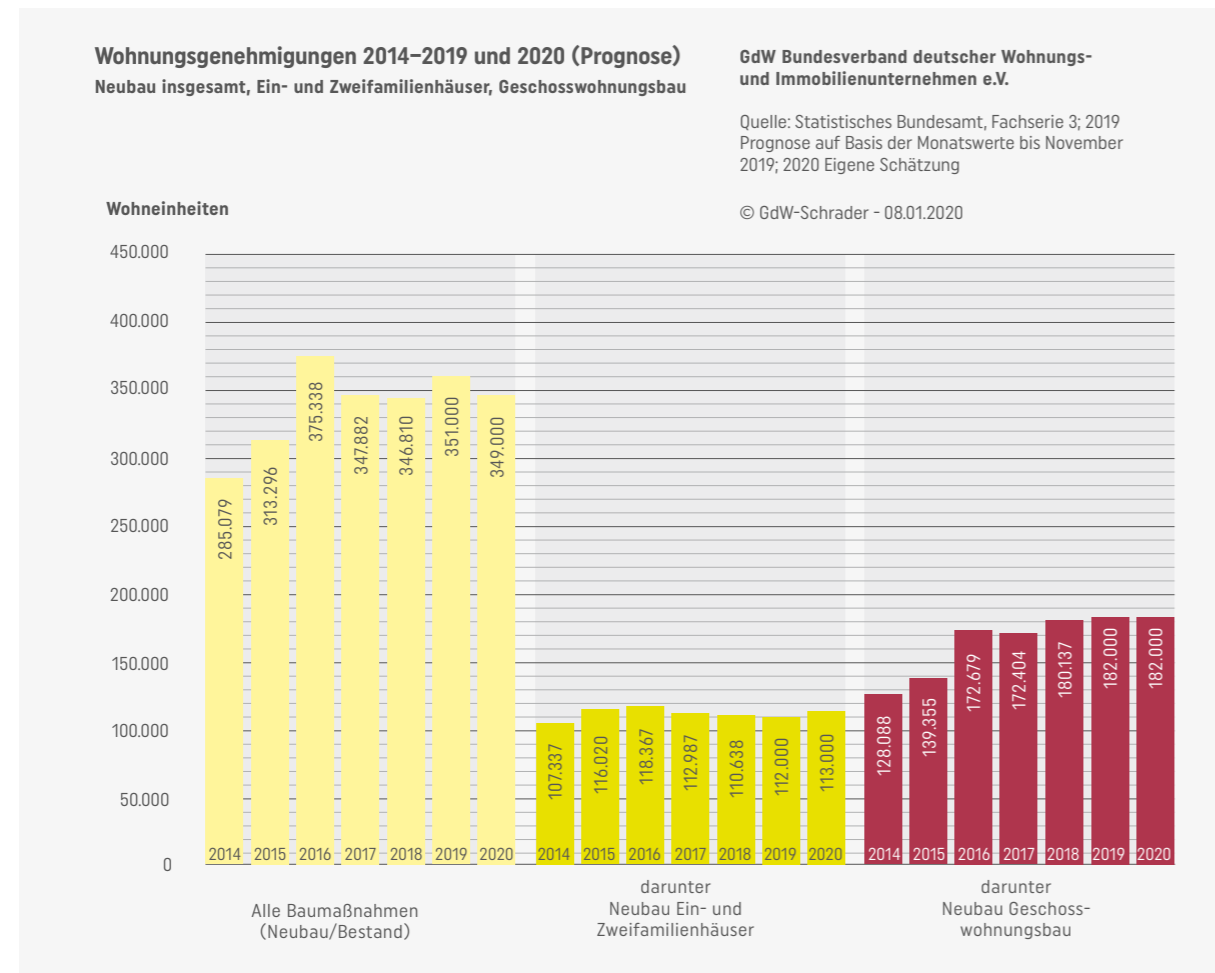
mitteilt, waren das 1,3 % oder 4.011 Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2019 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,9 % gestiegen. Die Aussichten für 2020 sind zurückhaltend. Gemäß der ifo Konjunkturumfragen beurteilen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

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

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



Trotz der in 2020 unvermittelt auftretenden „Corona-Krise“ wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin erwartete Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in deren Umland.

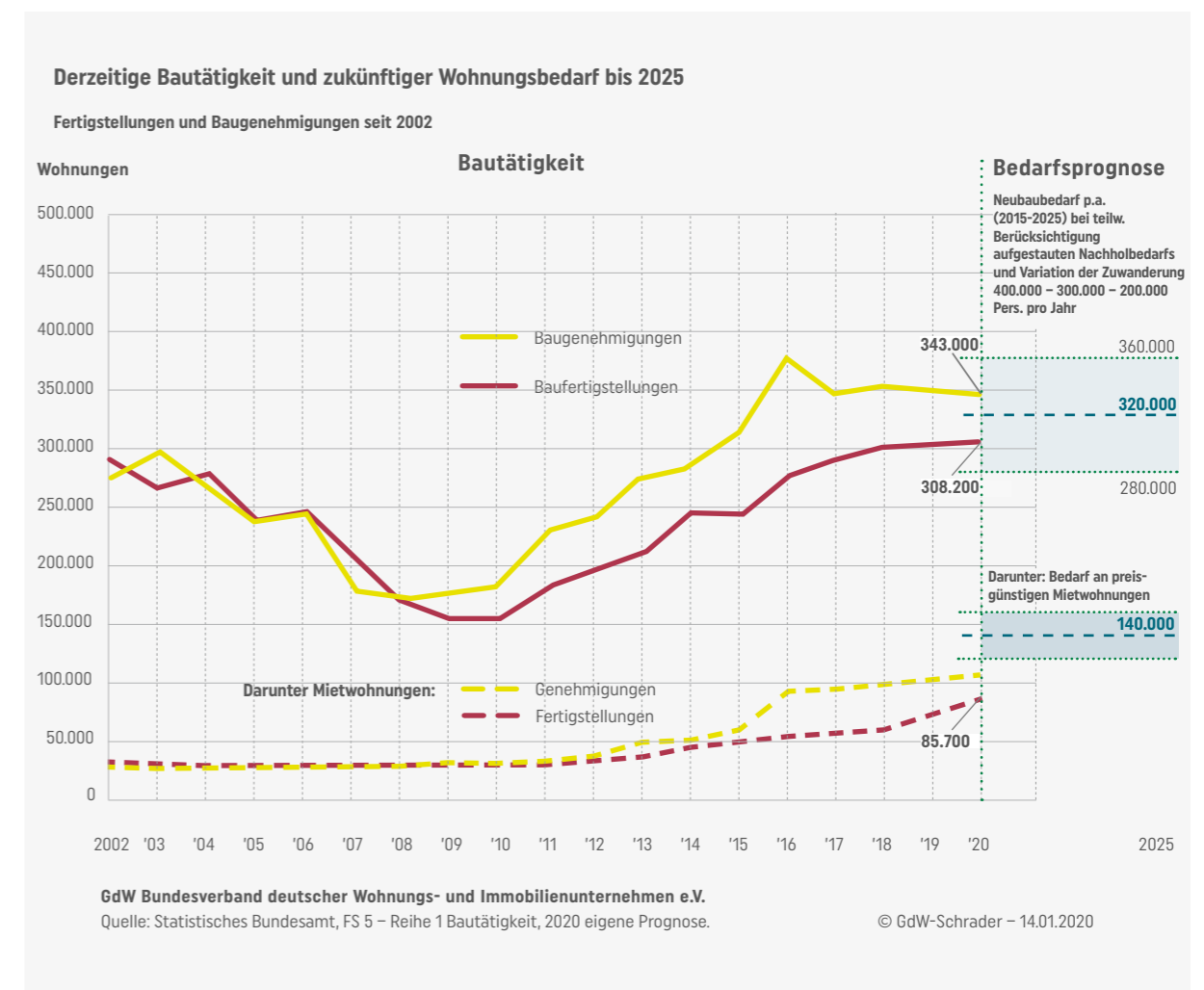
Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse in jedem Falle schwächer aus als in den Vorjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau mit 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Die ARGE macht sich aber bei ihren Investitionen in den Bestand und in den Neubau nicht von obigen Statistiken und Erwartungen/Prognosen abhängig. Die Projekte werden einzeln betrachtet und bewertet. Zudem ist der Aspekt des sogenannten Bauüberhangs einzubeziehen. Das sind Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, aber deren Fertigstellung noch auf sich warten lässt. Neben stark verlängerten Planungsverfahren – auch in der Stadt Fürth – fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten

Zuwachs um etwa 3 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als auch 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen². Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit leicht über 300.000 etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

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

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

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens

die jährliche Nettozuwanderung aufzufangen und zweitens zusätzlich das bis zum Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht der Unterschied zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht endlich ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Die regionalen Rahmenbedingungen bleiben unverändert. In Fürth ist der Immobilienmarkt in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch, inwieweit sich dies durch die Corona-Krise nachhaltig verändert, bleibt abzuwarten. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden weiterhin nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an modernisierten Wohnungen. Es macht sich jedoch zunehmend bemerkbar, dass die Angebote an bezahlbarem Wohnraum immer mehr in den Mittelpunkt der Nachfrage rücken. Des Weiteren wird mit Wanderungsbewegungen aus Nürnberg gerechnet, da dort die Mietpreise noch stärker gestiegen sind.



Neubau Kaiserstraße 166

² Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2019 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2019 wie folgt zusammen:

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

Die Gesamtwohnfläche beträgt 32.602,23 m².

Es gab in 2019 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. Die Baugenehmigung wurde hierzu am 12.06.2019 erteilt.

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.

Der Baubeginn ist im Februar 2020 erfolgt.

Die ARGE GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Modernisierungsmaßnahmen auf der Hardhöhe – hier das

Anwesen Soldnerstraße 77-79-81 mit insgesamt 24 Wohnungen – fortgesetzt.

Es sind dabei Kosten von 46,5 T€ angefallen. Davon wurden 31,7 T€ aktiviert. Das in die Planung 2019 dafür eingestellte Kostenbudget sowie der Zeitplan für die Maßnahmen wurden jeweils eingehalten.

Die im Juli 2012 gegründete Solarpark GmbH hat im Jahr 2019 ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich fortgeführt. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der Soldnerstraße 77-79-81 wurden auf sämtlichen Dächern Fotovoltaikanlagen durch die Solarpark GmbH errichtet. Dabei wurde erneut das sogenannte „Mieterstrommodell“ umgesetzt.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 742,3 T€ (Vorjahr: 623,2) aufgewandt, davon allein rund 230,1 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 343,0 T€ aufgewendet.

Auch das Geschäftsjahr 2019 verlief für die ARGE wieder positiv.

Diese Entwicklung wird auch durch das ausgewiesene Jahresergebnis bestätigt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 50,9 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2019 bei 5,39 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2018: 5,20 € je m²).

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 536,2 T€ hat gegenüber dem Vorjahr mit 561,3 T€ um 25,1 T€ vermindert.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch höhere Instandhaltungsaufwendungen um 93,6 T€ gestiegen, was das Ergebnis negativ beeinflusst.
- Positiv auf das Jahrergebnis wirkt die Ertragssteigerung aus Sollmieten von 2.122,6 T€ im Vorjahr um 50,9 T€ auf 2.173,5 T€ im Jahr 2019.

- Durch weiteren Abbau von Fremdkapital sanken auch die Zinsaufwendungen um 18,2 T€ gegenüber dem Vorjahr.

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.

Das Anlagevermögen ist durch das erweiterte Eigenkapital (siehe Seite 10) und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich, hauptsächlich unter Berücksichtigung von regelmäßigen Abschreibungen in Höhe von 719,3 T€ und durch nachträgliche Herstellungskosten für die Teil-Modernisierung von einem Anwesen im Wohngebiet Hardhöhe, mit insgesamt 24 Wohnungen in Höhe von 31,7 T€ verändert. Außerdem sind für einen geplanten Neubau in der Fürther Südstadt weitere Bauvorbereitungskosten in Höhe von 97,5 T€ angefallen.

Im Berichtsjahr wurden weitere 7,0 T€ in die Kapitalrücklage der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH eingezahlt. Die Beteiligung (Finanzanlage) weist somit insgesamt einen Stand zum 31.12.2019 in Höhe von 146,0 T€ aus.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 7.973,3 T€, was einen Anteil von 45,5 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 561,9 T€) beträgt das Eigenkapital 8.565,2 T€ somit 48,9 % (Vorjahr: 47,8 %) der Bilanzsumme.

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,48 %.

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

Vermögensstruktur	2019		2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	14,50	82,72	15,09	86,37
Umlaufvermögen	3,02	17,22	2,37	13,57
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,06	0,01	0,06
Summe	17,53	100,00	17,47	100,00

Kapitalstruktur	2019		2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	7,97	45,48	7,48	42,82
Rückstellungen	1,18	6,72	1,39	7,96
Verbindlichkeiten				
- langfristig	5,87	33,48	7,06	40,41
- kurzfristig	2,50	14,26	1,54	8,81
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,06	-,-	-,-
Summe	17,53	100,00	17,44	100,00

Baustelle Neubau Kaiserstraße 166



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

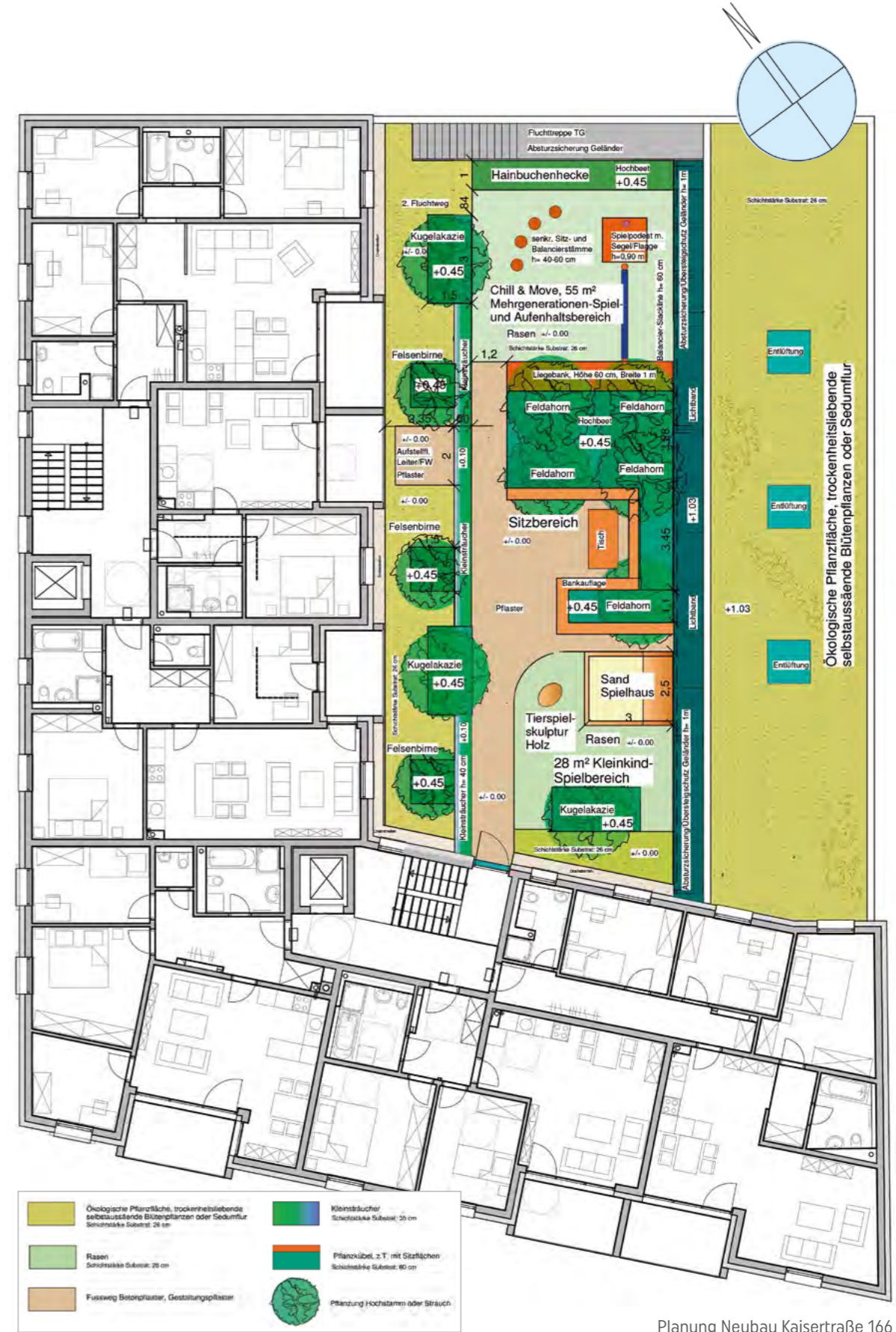
b) Investitionen

Bei den Anwesen Soldnerstraße 77-79-81 mit insgesamt 24 Wohnungen wurden die Kellerdecke gedämmt, gebrochene Fassadenplatten an den Giebelseiten ersetzt und die Kellerabteile der Mieter wurden mit einer Wand- oder Deckenleuchte und einer Steckdose ausgestattet. Die Kosten beliefen sich hierfür auf insgesamt 46,5 T€.

Im Berichtsjahr wurden 14 Bad- und Wohnungsanierungen mit Kosten von 343,0 T€ durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen und Mieterwechseln wurden im vergangenen Jahr 390,0 T€ (Vorjahr: 420,0 T€) aufgewendet.

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



Planung Neubau Kaiserstraße 166

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 1.542,2 T€ zum Ende des Vorjahrs um 665,1 T€ auf 2.207,3 T€ zum Ende des Geschäftsjahres erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein geplanter Rückgang der Gesamtbestandsinvestitionen, besonders größerer Modernisierungen in Höhe von 567,7 T€ erfolgt. Diese Minderung der Investitionen erfolgte im Hinblick auf das größere Neubauprojekt in der Südstadt. Hauptsächlich insoweit begründet sich die Erhöhung der Bankguthaben.

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 2020 ist gesichert. Für den Neubau Kaiserstraße 166 wurden Fremdmittel in Höhe von 6 Mio. € vertraglich gebunden. Die Besicherung der Darlehen erfolgt „auf dem Bauvorhaben“, es mussten keine Zusatzsicherheiten gestellt werden. Es bleibt dabei, 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 nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2019 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Verteilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern möglichst um Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren), die mittlerweile alle Kreditinstitute ab bestimmten Guthabensummen vereinnahmen. Die Freigrenzen wurden diesbezüglich erheblich verringert.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 33,5 % (Vorjahr 40,4 %) 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.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2019 wurden 40 (Vorjahr 23) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 8,06 % (Vorjahr: 4,64 %).

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 7 (Vorjahr: 5) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,4 % (Vorjahr: 1,0 %).

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

	2019	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	2,4 %	3,3 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,32 €/m ²	5,18 €/m ²	5,10 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	23 €/m ²	21 €/m ²	16 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	24 €/m ²	41 €/m ²	34 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.005,9 T€	1.136,1 T€	1.135,9 T€
Tilgungskraft	2,0	2,1	2,3
Dynamischer Verschuldungsgrad	7,3 Jahre	6,5 Jahre	6,9 Jahre
Zinsdeckung	5,2 %	7,2 %	8,1 %

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 für Instandhaltung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. Dadurch wird das Angebot und Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt gesichert. Besonders in den letzten beiden Geschäftsjahren sind allerdings erhebliche marktbedingte Preissteigerungen im Baugewerbe festzustellen, die teilweise Mehrkosten im zweistelligen Prozentbereich verursachen. Die Verringerung der Ausgaben für Modernisierungen im Jahr 2019 erfolgte planmäßig und im Hinblick auf den 2020 beginnenden Neubau in der Südstadt.

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, sind in den letzten Geschäftsjahren trotz geringer Veränderungen als positiv einzuschätzen.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 und in der Geschäftsführung gab es keine Veränderungen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 sind Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 750 T€ vorgesehen.

Zudem läuft die Baustelle Neubau Kaiserstraße mit seinen 30 Wohnungen und 28 Stellplätzen weiter. Dieser soll 2021 abgeschlossen werden.

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

In 2020 wird mit Umsatzerlösen (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 2.966 T€ gerechnet.

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.

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich im Geschäftsjahr 2020 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2019 darstellen.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen, und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2020 ein positives Ergebnis von 275 T€ erwartet.

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 Mietentwicklung 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 Verfehlers der Umsatzprognose ist daher gering.

Die Geschäftsführung sieht derzeit folgende Risiken:

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

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel zum benötigten Zeitpunkt nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem Risiko wird entgegengewirkt, indem freie Beleihungsspielräume vorhanden sind und eine entsprechende Ausstattung an liquiden Mitteln vorgehalten wird. Damit kann jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investitionen und auf anderen Refinanzierungsbedarf – Stichwort Prolongationen – reagiert werden.

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

Weitere Risiken liegen in der Bauwirtschaft. Wir sind den Firmen in der Region verbunden. Die Handwerkerkapazitäten sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher

konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

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

Die zu beobachtende stetige 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.

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

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 Entwicklungen und die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. Im Wohneigentumssektor ist die Nachfrage, bedingt auch durch die günstigen Kreditzinsen, nach Eigentumswohnungen hoch. Ob sich dies durch die Corona-Krise nachhaltig ändert, kann noch nicht abgeschätzt werden. Die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen ist konstant. Zudem werden die Haushalte immer noch im Schnitt kleiner, sodass korrespondierend damit die Anzahl ansteigt. Dies ist ebenfalls eine entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage.

Chancen bestehen dagegen auch aufgrund der aktuellen Kapitalmarktsituation, die derzeit weiterhin günstige Konditionen bei Fremdfinanzierungen bietet und somit die Umsetzung intensiver Maßnahmen fördert.

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

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

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.

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

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. 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

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 regelmäßig über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle, zum Neubauvorhaben Kaiserstraße 166, über die Entwicklung und Lage des Unternehmens und über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in neun Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt und nach umfassender Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Revisionsausschuss hat die Abschlussunterlagen zum 31. Dezember 2019, die Buchungsbelege, die Kasse und weitere Geschäftsfelder gründlich geprüft. Die Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt.

Der Aufsichtsrat hat den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 beauftragt. So zeichnet der Prüfungsbericht ein durchweg positives Bild der ARGE und bescheinigt dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat, ihren Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen zu sein.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Geschäftstätigkeit und in die Planung der Gesellschaft sowie auf Grundlage des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat eine gute Entwicklung des Unternehmens bestätigen. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie den Geschäftsbericht für das Jahr 2019.

Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

a) Die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses und Geschäftsberichtes

b) Die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4 % Dividende	€ 44.789,18
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	€ 491.368,53
Jahresüberschuss	€ 536.157,71

c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Der Aufsichtsrat spricht dem Geschäftsführer und den Mitarbeiter/innen des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für ihren Fleiß und Einsatz.

Fürth, im Mai 2020

gez.: Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2019 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.085.942,62		13.784.604,70
2. Grundstücke ohne Bauten	908.418,28		908.418,28
3. Bauvorbereitungskosten	352.689,88	14.347.050,78	255.677,47
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	153.771,64		146.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	154.014,24	238,31
Anlagevermögen insgesamt	14.501.065,02		15.095.710,40
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	787.236,22		783.528,35
2. Andere Vorräte	478,38	787.714,60	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	7.229,83		4.139,07
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.609,29		3.632,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	22.842,31	31.681,43	37.467,62
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.207.316,20	1.542.179,18
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		777,25	3.390,45
Bilanzsumme	17.528.554,50		17.470.526,03

Passivseite

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
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	5.757.542,51	6.317.407,12	5.241.031,47
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		536.157,71	561.300,22
Eigenkapital insgesamt		7.973.294,04	7.481.925,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	436.710,00		415.441,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	591.894,13		864.410,72
3. Sonstige Rückstellungen	153.012,00	1.181.616,13	106.805,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.330.040,67		7.562.770,81
2. Erhaltene Anzahlungen	848.040,66		877.806,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.698,64		18.652,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.649,58		131.949,15
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.205,22		10.378,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	161,00		386,46
davon aus Steuern		8.372.795,77	(79,74)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	848,56	848,56	--
Bilanzsumme	17.528.554,50		17.470.526,03

JAHRESABSCHLUSS 2019 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	2.959.270,24		2.900.223,68
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.609,29	2.960.879,53	3.632,58
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.707,87	3.132,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		320.734,21	338.118,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.537.157,36	- 1.443.586,72
Rohergebnis		1.748.164,25	1.801.520,01
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 29.595,08	- 28.877,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		- 9.536,19	- 26.683,14
davon für Altersversorgung	4.888,93 €	- 39.131,27	(22.220,05)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 719.328,51	- 718.541,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 216.238,90	- 210.727,63
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8,11	7,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35,00	122,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 161.819,97	- 179.989,17
davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	40.883,25 €		(37.985,95)
Ergebnis nach Steuern		620.994,22	646.136,73
12. Sonstige Steuern		- 84.836,51	- 84.836,51
Jahresüberschuss		536.157,71	561.300,22

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

A) Allgemeine Angaben

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit Sitz in Fürth, Herrnstr. 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 31.12.2018 über ein Eigenkapital in Höhe von 544.532,56 €. Der Jahresüberschuss betrug 16.772,09 €.

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 2019

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 errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank pauschal ermittelte abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,21 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2010 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte für größere Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, eine Entnahme in Höhe von 272.516,59 € (Vorjahr: 282.405,18 €).

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 77-79-81

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind folgend ausführlich im Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.19
	Stand zum 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.970.455,35	39.642,69	19.528,83	552,57	0,00	0,00	28.991.121,78
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	255.677,47	97.564,98	0,00	0,00	552,57	0,00	352.689,88
Summe Sachanlagen	30.134.551,10	137.207,67	19.528,83	552,57	552,57	0,00	30.252.229,94
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	146.771,64	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.771,64
2. Andere Finanzanlagen	238,31	4,29	0,00	0,00	0,00	0,00	242,60
Summe Finanzanlagen	147.009,95	7.004,29	0,00	0,00	0,00	0,00	154.014,24
Anlagevermögen gesamt	30.281.561,05	144.211,96	19.528,83	552,57	552,57	0,00	30.406.244,18

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.19 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.19 (kumuliert)	31.12.19	31.12.18
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
15.185.850,65	719.328,51	0,00	0,00	0,00	0,00	15.905.179,16	13.085.942,62	13.784.604,70
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	352.689,88	255.677,47
15.185.850,65	719.328,51	0,00	0,00	0,00	0,00	15.905.179,16	14.347.050,78	14.948.700,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.771,64	146.771,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242,60	238,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.014,24	147.009,95
15.185.850,65	719.328,51	0,00	0,00	0,00	0,00	15.905.179,16	14.501.065,02	15.095.710,40

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 787.236,22 € (Vorjahr: 783.528,35 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen

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

Eigenkapital und Rücklagen

Die Gesellschaft hatte am 31.12.2018 ein Eigenkapital in Höhe von 7.481.925,51 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital		
Stand 31.12.18 / 31.12.19		
BAUVEREIN FÜRTH eG	291.436,37 €	
Baugenossenschaft „Eigenes Heim eG“ Fürth	291.436,37 €	
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl e. G. Fürth	291.436,37 €	
Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG	245.420,10 €	1.119.729,21 €
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		
Stand 31.12.18 / 31.12.19		559.864,61 €
Andere Gewinnrücklagen		
Stand 31.12.18	5.241.031,47 €	
Jahresüberschuss 2018 abzgl. Dividendenzahlung	516.511,04 €	5.757.542,51 €
Jahresüberschuss 2019		536.157,71 €
Eigenkapital insgesamt		7.973.294,04 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 46.821,00 €. 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: 112.500,00 € (Vorjahr: 68.280,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 24.000,00 € (Vorjahr: 23.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 14.000,00 € (Vorjahr: 12.100,00 €).

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.330.040,67 (7.562.770,81)	1.459.573,66 (497.646,69)	1.509.786,53 (1.904.473,76)	4.360.680,48 (5.160.650,36)	7.330.040,67 GPR* (7.562.770,81)
Erhaltene Anzahlungen	848.040,66 (877.806,50)	848.040,66 (877.806,50)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.698,64 (18.652,49)	18.698,64 (18.652,49)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	172.649,58 (131.949,15)	172.649,58 (131.949,15)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.205,22 (10.378,39)	3.205,22 (10.378,39)			
Sonstige Verbindlichkeiten	161,00 (386,46)	81,33 (309,46)	79,67 (77,00)		
Gesamtbetrag	8.372.795,77 (8.601.943,80)	2.502.249,09 (1.536.742,68)	1.509.866,20 (1.904.550,76)	4.360.680,48 (5.160.650,36)	7.330.040,67 GPR* (7.562.770,81)

(...) Vorjahr - *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

Die Erhöhung der Restlaufzeit bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis zu einem Jahr gegenüber dem Vorjahr begründet sich im Auslauf von zwei Darlehen in Höhe von 1.024.343,37 € im März des Folgegeschäftsjahres. Eine Prolongation der Restsumme der Darlehen ist geplant, wurde aber bei den Restlaufzeiten von über einem Jahr nicht berücksichtigt.

Verbindlichkeiten aus Vermietung und Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

D) Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die 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
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier

E) Weitere Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Architekten- und Fachingenieurverträgen für die Planung eines Neubaus bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die des Anlagevermögens insgesamt auf rund 715.000,00 €.

Nachtragsbericht

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

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

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 536.157,71 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 491.368,53 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 28. April 2020

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



Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH
Herrnstraße 64a
90763 Fürth
www.wohnen-arge-fuerth.de