

ARGE

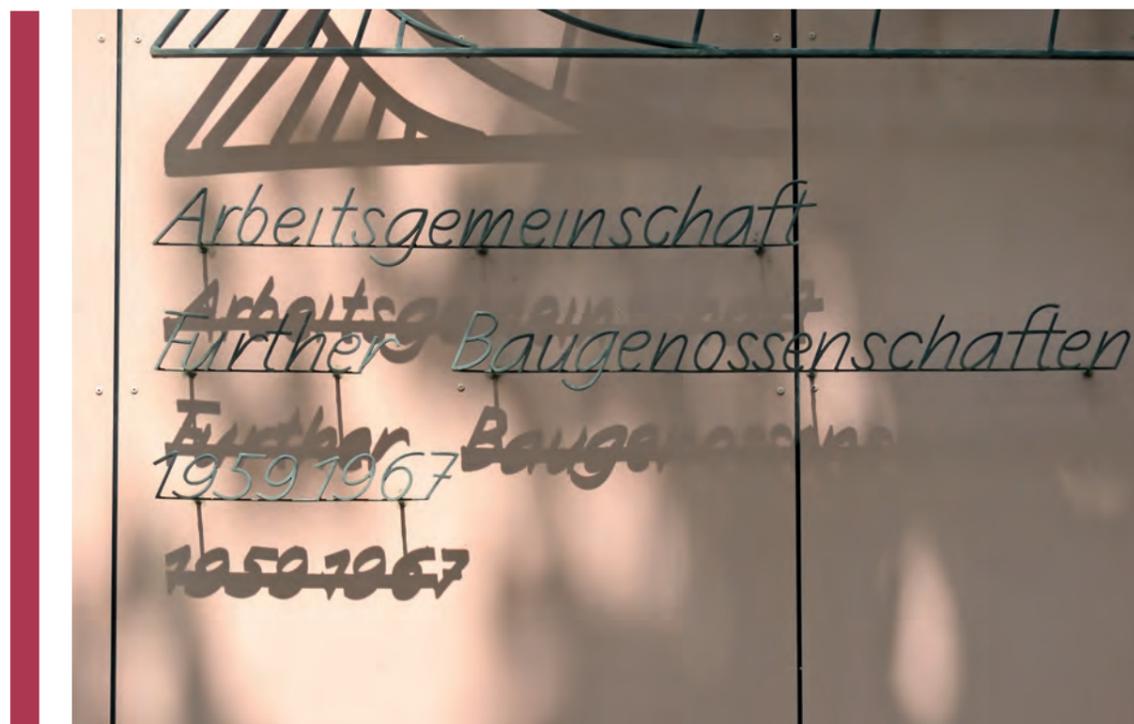
Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020	4 – 18
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 15
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	14
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	14
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	15
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	15 – 17
I. Prognosebericht	15
II. Risikobericht	16
III. Chancenbericht	17
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	18
Bericht des Aufsichtsrates	19
Jahresabschluss 2020 – Bilanz	20 – 21
Jahresabschluss 2020 – Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang des Jahresabschlusses 2020	23 – 31



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 erfolgte im Geschäftsjahr der Baubeginn für den Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 (30 Wohnungen).

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 Baustoffzentralgesellschaft mbH.

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 2021 Umsatzerlöse von 3.029 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

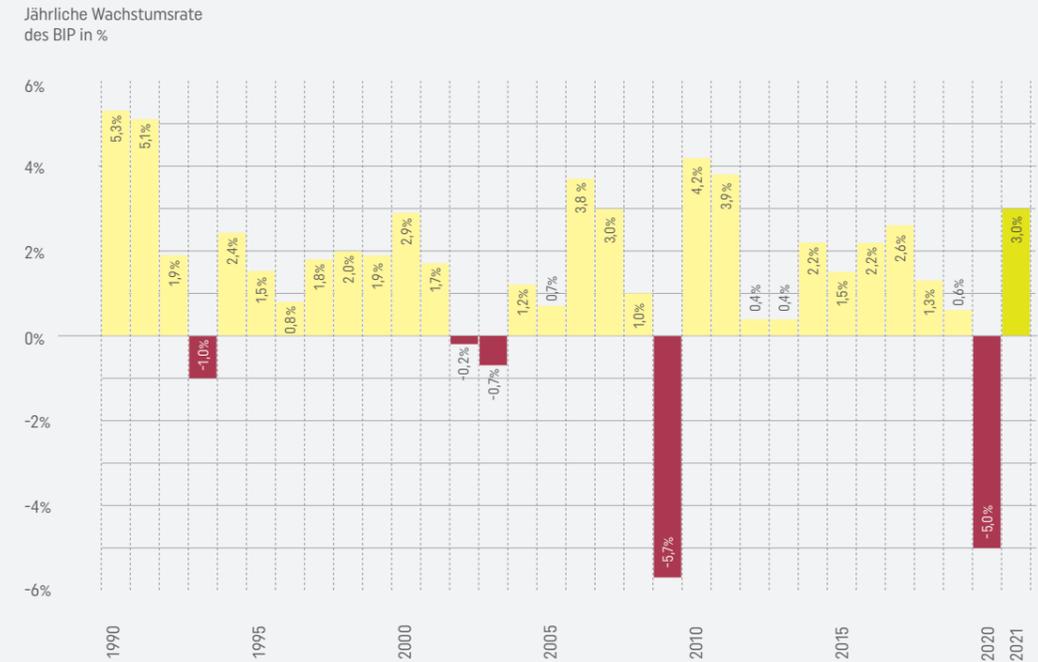
Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2020 gegenüber 2019 um 0,5 % und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Wirtschaftswachstum in Deutschland jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2021

2021 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

GdW-Schrader - 25.01.2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

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

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

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB)

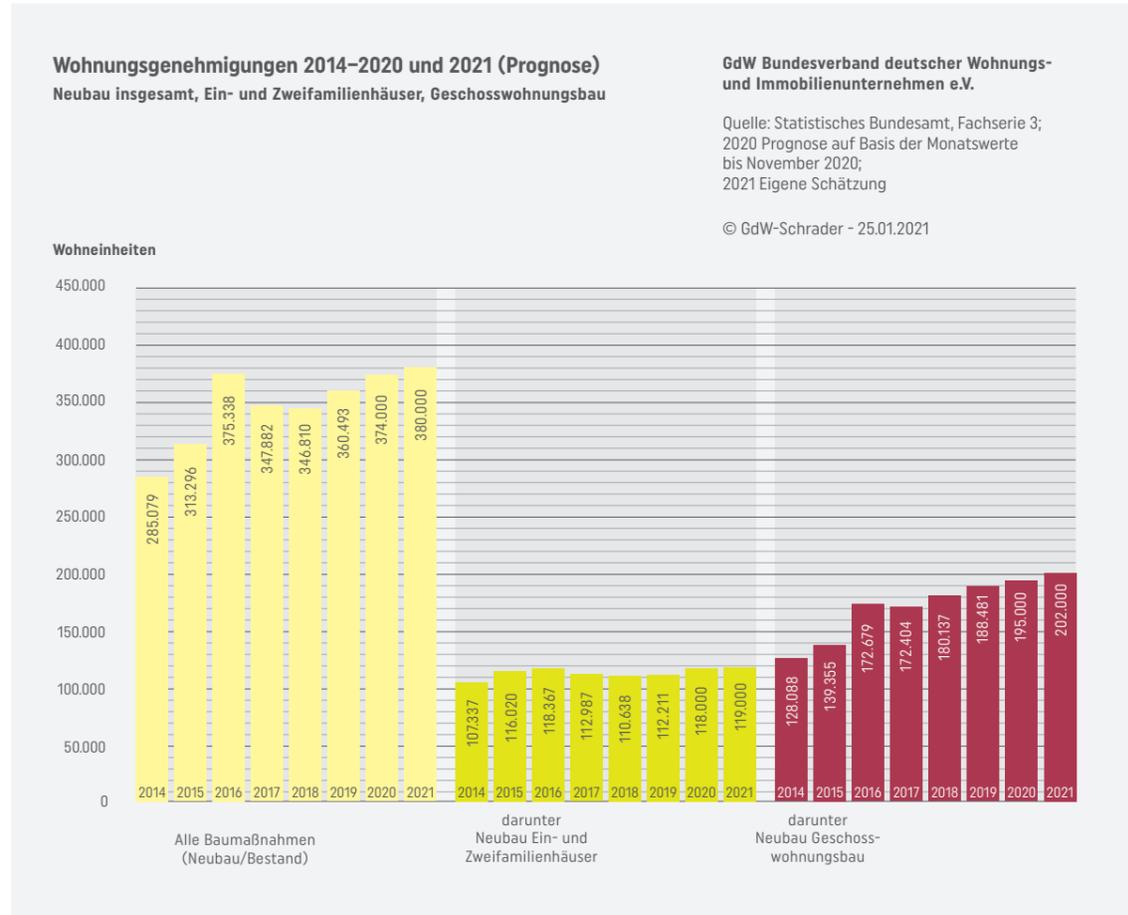
beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 nach wie vor 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im September 2019 nochmals von -0,4 % auf -0,5 % abgesenkt. Die Geldinstitute haben dies zum Anlass genommen, die Freibeträge erheblich zu verringern.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2020 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend. Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßiger aus.

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

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

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

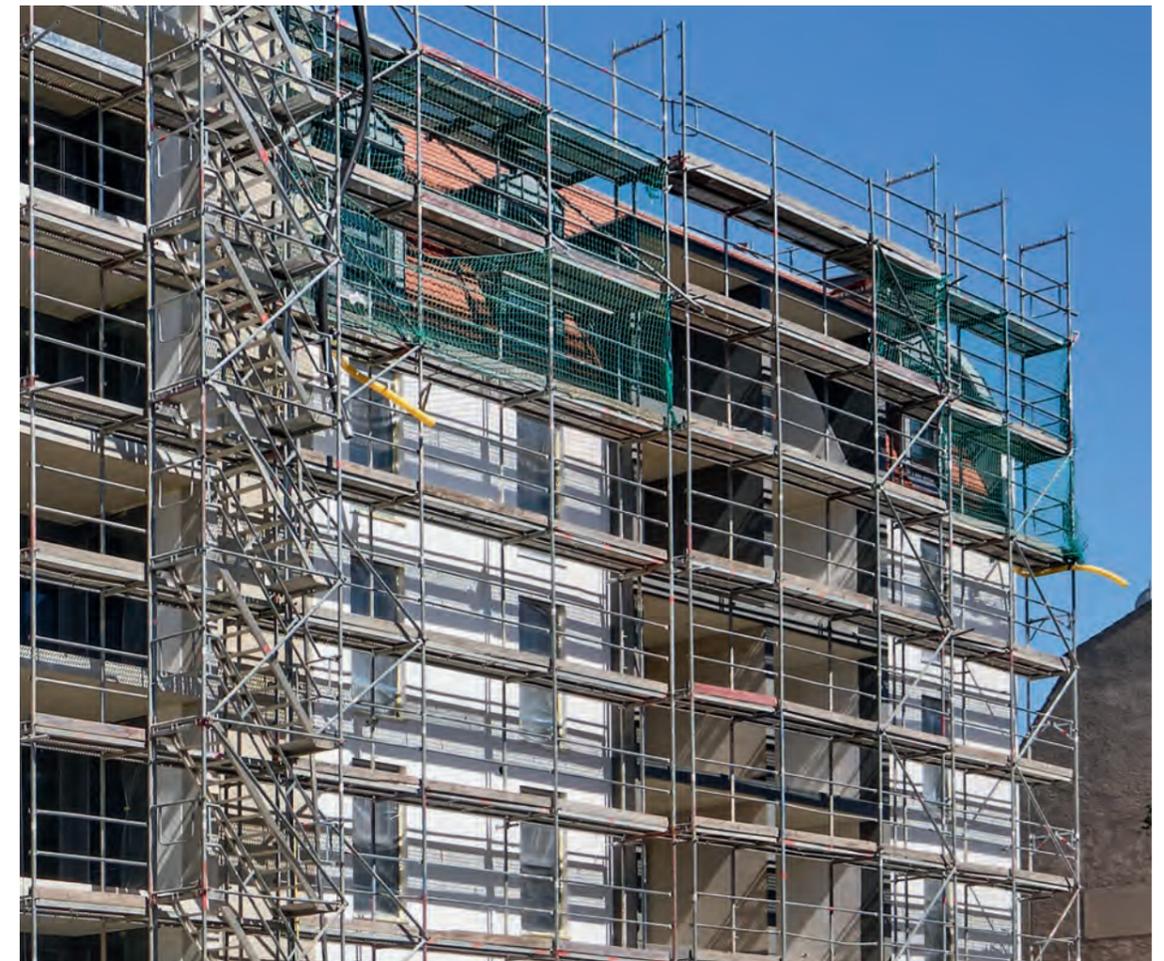
Im Jahr 2020 durften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 (375.000), der Tiefstand mit 178.000 lag in diesem Zeitraum im Jahr 2009. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %).

Bereits 2019 hat sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich nun 2020 verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen, aber 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies entspricht rund 52 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus

als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

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



Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

verfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben umzusetzen.

Trotz der in 2020 unvermittelt auftretenden „Corona-Krise“ wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin erwartete Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in deren Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse in jedem Falle schwächer aus als in den Vorjahren. Aber insbesondere an preisgünstigem Wohnungsbau bzw. –bestand besteht weiterhin ein hoher Bedarf.

Die 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.

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



Ansicht Fassade Innenhof Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2020 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 2020 weder Zu- noch Abgänge aus dem Bestand.

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

Die ARGE hat auf dem „freien“ Markt ein Grundstück erworben. Nachdem die Baugenehmigung in 2019 erteilt wurde, hat der Baubeginn für die 30 Wohnungen – wie geplant – im Februar 2020 begonnen. Es werden 4 Zweizimmer, 11 Dreizimmer, 6 Dreieinhalbzimmer und 9 Vierzimmer mit einer Gesamtwohnfläche von 2.263,00 m² entstehen. Dies wird der erste Neubau der ARGE seit über 55 Jahren. Auch hier ist man bei Umsetzung umfänglich in die Schwierigkeiten der Corona-Pandemie geraten. Der Rohbau konnte jedoch am 17.12.2020 (noch zum ermäßigten Umsatzsteuersatz 16 %) planmäßig abgenommen und die Baustelle rechtzeitig winterfest gemacht werden. Dies war auch hier nur möglich, weil die beteiligten Fachfirmen und Planer jederzeit offen und fair zusammengearbeitet haben und mit dem Bauherrn zusammen die schwierigen Umstände meistern konnten. Daher auch hier der Dank an alle Beteiligten.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 708,1 T€ (Vorjahr: 742,8 T€) aufgewandt, davon allein rund 162,2 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 352,4 T€ aufgewendet.

Auch das Geschäftsjahr 2020 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 55,5 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2020 bei 5,51 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2019: 5,39 € 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 481,7 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 536,2 T€ um 54,5 T€ vermindert.

Da die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen einschließlich der notwendigen Rückstellungsaufwendungen im Jahr 2020 und 2019 annähernd gleich sind, wird das Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen beeinflusst:

- Aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 111,0 T€ (Vorjahr: 272,5 T€) für Instandsetzungsprojekte, die mit Modernisierung und Wertverbesserung verbunden sind, entnommen. Dieser Unterschied in Höhe von 161,5 T€ wirkte negativ auf das Ergebnis.
- Positiv auf das Jahrergebnis wirkt die Ertragssteigerung aus Sollmieten von 2.173,5 T€ im Vorjahr um 55,5 T€ auf 2.229,0 T€ im Jahr 2020.
- Durch weitere Umschuldung und Neuaufnahme von sehr günstigem Fremdkapital sanken hauptsächlich dadurch auch die Zinsaufwendungen um 33,6 T€ gegenüber dem Vorjahr, was auf das Jahresergebnis positiv wirkte.

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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



Stellplätze Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,31 %.

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

Vermögensstruktur	2020		2019	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	16,82	86,61	14,5	82,72
Umlaufvermögen	2,6	13,39	3,02	17,22
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,01	0,06
Summe	19,42	100,00	17,53	100,00

Kapitalstruktur	2020		2019	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	8,41	43,31	7,97	45,48
Rückstellungen	1,16	5,97	1,18	6,72
Verbindlichkeiten				
- langfristig	8,43	43,41	5,87	33,48
- kurzfristig	1,41	7,26	2,5	14,26
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,05	0,01	0,06
Summe	19,42	100,00	17,53	100,00

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

Das Sachanlagevermögen hat sich, unter Berücksichtigung von regelmäßigen Abschreibungen in Höhe von 718,9 T€, durch Investitionen im Geschäftsjahr in Höhe von 3.042,7 T€ in den Neubau in der Fürther Südstadt erhöht.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 8.410,2 T€, was einen Anteil von 43,31 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 480,9 T€) beträgt das Eigenkapital 8.891,1 T€ somit 45,8 % (Vorjahr: 48,9 %) der Bilanzsumme.



Stellplätze Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

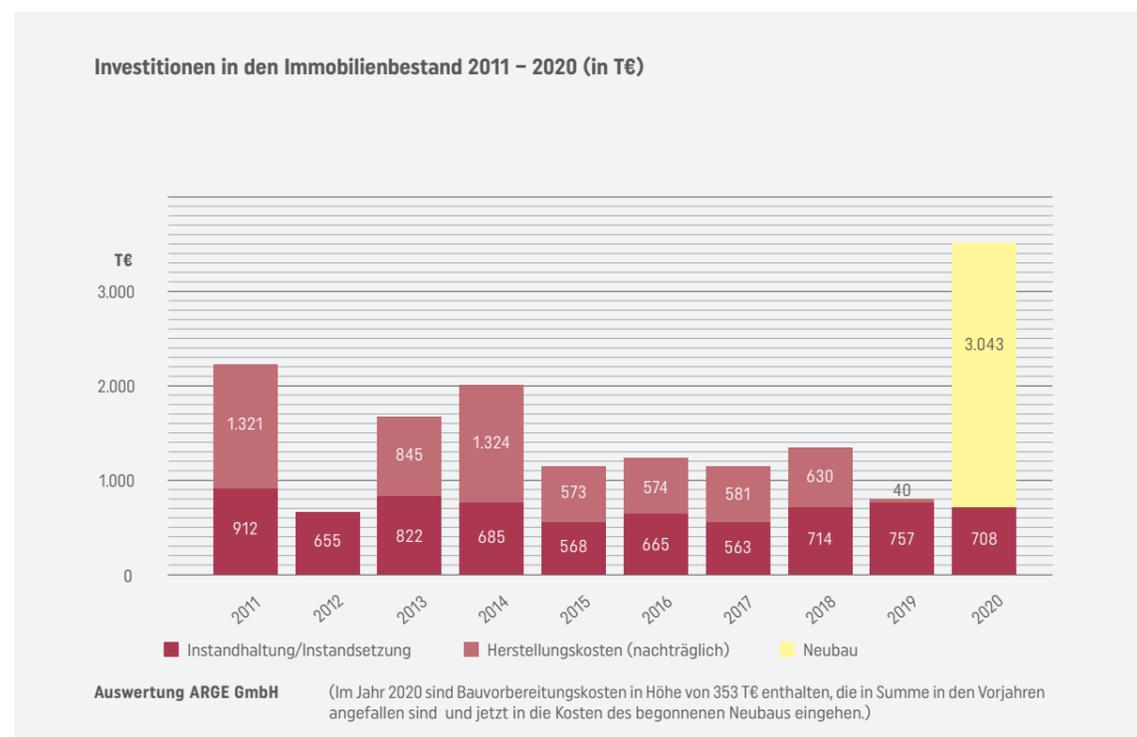
GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

b) Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 12 (Vorjahr: 14) Bad- und Wohnungs-sanierungen mit Kosten von 352,4 T€ (Vorjahr: 343,0 T€) durchgeführt.

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

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Klein-reparaturen und Kosten für Mieterwechsel wurden im vergan-genen Jahr 345,7 T€ (Vorjahr: 399,3 T€) aufgewendet.



c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 2.207,3 T€ zum Ende des Vorjahrs um 433,4 T€ auf 1.773,9 T€ zum Ende des Geschäftsjahres verringert. Der trotz Neu-bauinvestitionen für die Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 in Höhe von 3.042,7 T€ relativ geringe Rückgang der flüssigen Mittel begründet sich in der Aufnahme von Zwischenfinanzie-rungsmitteln in Höhe von 2.000,0 T€.

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Ge-schäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer

Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Für den Neubau Kaiserstraße 164/ Leyher Straße 15 wurden insgesamt Fremdmittel in Höhe von 6.000,0 T€ vertraglich gebunden, von denen ein Drittel bereits abgerufen wurde. Die Besicherung der Darlehen erfolgt „auf dem Bauvorhaben“, es mussten keine Zusatzsicherheiten gestellt werden. Es bleibt dabei, die Aufnahme von Fremd-kapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Modernisierungs- oder Neubau-maßnahmen notwendig.

Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Ver-teilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern möglichst um weitgehende Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwaltungsgebühren), die mittlerweile alle Kreditinstitute ab bestimmten Guthaben-summen vereinnahmen. Die Freigrenzen wurden diesbezüglich erheblich verringert. Eine weitere Verringerung ist zu erwar-ten, so dass die Zahlung von Guthabenverwaltungsgebühren unvermeidbar wird.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 43,4 % (Vorjahr 33,5 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlich-keiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Ein Dreiviertel der Fremdmittel für das Neubauprojekt hat eine 30-jähriger Zinsbindung.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinsti-tute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2020 weiterhin aus Privat- und Genos-senschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen

Die Vermögenslage ist geordnet.



Geplante Außenanlage 1. OG Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2020 wurden 36 (Vorjahr 40) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 7,3 % (Vorjahr: 8,1 %).

Zum Bilanzstichtag standen insgesamt 10 (Vorjahr: 7) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr: 1,4 %).

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

	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	2,2 %	2,4 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,46 €/m ²	5,32 €/m ²	5,18 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	21 €/m ²	23 €/m ²	21 €/m ²
Gesamteinvestitionen im Bestand je m ²	21 €/m ²	24 €/m ²	41 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.107,5 T€	1.005,9 T€	1.136,1 T€
Tilgungskraft	2,3	2,0	2,1
Dynamischer Verschuldungsgrad	8,0 Jahre	7,3 Jahre	6,5 Jahre
Zinsdeckung	4,1 %	5,2 %	7,2 %

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 Mietanpassungen, hauptsächlich aufgrund von kontinuierlicher Modernisierung, Wertverbesserung des Wohnungsbestandes und von moderaten Anpassungen nach dem Fürther Mietpiegel.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche beinhalten alle aufwandswirksamen Gesamtausgaben. Die Gesamteinvestitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche beinhalten in den Jahren 2019 und 2020 noch zusätzlich nachträgliche Herstellungskosten bzw.

Modernisierungskosten. Die Investitionen für Instandhaltung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. In den betrachteten Geschäftsjahren sind erhebliche marktbedingte Preissteigerungen im Baugewerbe festzustellen, die teilweise Mehrkosten im zweistelligen Prozentbereich verursachen.

Zusätzlich erfolgten besonders im letzten Geschäftsjahr erhebliche Ausgaben für das Neubauprojekt Kaiserstraße 164/ Leyher Straße 15. Bezogen auf die derzeitige Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von rund 101 €/m² einschließlich der in den vorherigen Geschäftsjahren angefallenen Bauvorbereitungskosten. Durch diesen Mitteleinsatz zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt nachhaltig gesichert und das Vermietungsangebot besonders an größeren Wohnungen erweitert.

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 gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltemiete (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 zehnjähriger Tätigkeit ist Herr Gerhard Blank am 14.01.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolger wurde von der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG Herr Gerhard Niedermann in den Aufsichtsrat entsandt.



Von links: Frank Höppner, Gerhard Blank, Roland Breun
(Foto: ARGE GmbH)

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

In der Geschäftsführung gab es keine Veränderungen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 725 T€ vorgesehen.

Zudem läuft die Baustelle Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 mit seinen 30 Wohnungen und 28 Stellplätzen weiter. Diese soll 2021 abgeschlossen werden.

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

In 2021 wird mit Umsatzerlösen (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 3.029 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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich in 2021 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2020 darstellen.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen, und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2021 ein positives Ergebnis von 394 T€ erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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

2. Risiken

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

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht.

Die Gesellschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig bzw. mittelfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand der Mieten bei der ARGE und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering. Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert.

Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

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

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

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

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

Im Jahr 2021 wird mit weiteren, teilweise starken Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies ist auch der Industrie zuzuschreiben, die unseren Handwerksbetrieben in immer kürzer werdenden Intervallen Preissteigerungen zusendet. Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. Wir versuchen diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage, maximale Ausnutzung des erworbenen Grundstückes) und im Bestand z.B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern teilweise zu kompensieren. Die Versprechungen der Politik hinsichtlich Verschlinkung der Normen oder Umsetzung der Empfehlungen der in 2015 dafür eingesetzten Bausenkungskommission lassen auch noch nach Jahren ohne Ergebnis auf sich warten.

Die zu beobachtende stetige starke Steigerung der Baukosten und der technischen Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben ist bei Investitionsentscheidungen zu beachten. Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber bisher dafür, dass kein Instandhaltungstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird.

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

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

III. Chancenbericht

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

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

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

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

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 durch Wertberichtigung zeitnah berücksichtigt.

Grundsätzlich zielt die Gesellschaft darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die ARGE hat daher eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt bei verschiedenen Geldinstituten als Tages- und Festgelder. Es gelang auch in 2020 Negativzinsen („Strafzinsen“) weitestgehend zu vermeiden. Dies wird sich aber ändern, da die Geldinstitute die gewährten Freibeträge immer weiter erheblich reduzieren.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch einem geringem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zudem auf unterschiedliche Ausläufe. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird laufend verfolgt, um Risiken/Chancen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren.

Fürth, den 28. April 2021

Frank Höppner
Geschäftsführer



Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Geschäftsführer bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage und die laufenden Bauvorhaben wurden wir stets zeitnah und umfassend informiert. Auf dieser Grundlage wurden die wichtigen Entscheidungen in acht Aufsichtsratssitzungen ausführlich erörtert und den Beschlussvorlagen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat über die Corona bedingte Situation informiert und über die Maßnahmen zum Gesundheitsschutz auf dem Laufenden gehalten.

Rechnungswesen, Kassenführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und zahlreiche Geschäftsfelder wurden in fünf Sitzungen des Revisionsausschusses gründlich geprüft. Es ergaben sich bei diesen Kontrollen keine Beanstandungen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 geprüft. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie den Geschäftsbericht für das Jahr 2020.

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	€ 436.908,27
Jahresüberschuss	€ 481.697,45

c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer seinen Dank aus. Außerdem dankt er allen Mitarbeiter/innen des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG für ihren engagierten Einsatz.

Fürth, im Mai 2021

Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2020 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.363.421,78		13.085.942,62
2. Grundstücke ohne Bauten	41.554,49		908.418,28
3. Bauvorbereitungskosten	--		352.689,88
4. Anlagen im Bau	4.262.274,47	16.667.250,74	--
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	153.771,64		153.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	154.014,24	242,60
Anlagevermögen insgesamt	16.821.264,98		14.501.065,02
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	800.722,43		787.236,22
2. Andere Vorräte	478,38	801.200,81	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	7.533,34		7.229,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.662,48		1.609,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.034,31	27.230,13	22.842,31
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.773.870,70	2.207.316,20
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		156,71	777,25
Bilanzsumme	19.423.723,33		17.528.554,50

Passivseite

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
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	6.248.911,04	6.808.775,65	5.757.542,51
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		481.697,45	536.157,71
Eigenkapital insgesamt		8.410.202,31	7.973.294,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	449.086,00		436.710,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	480.874,51		591.894,13
3. Sonstige Rückstellungen	236.637,00	1.166.597,51	153.012,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.851.134,55		7.330.040,67
2. Erhaltene Anzahlungen	851.950,36		848.040,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.800,01		18.698,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.855,09		172.649,58
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.002,11		3.205,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	81,33		161,00
davon aus Steuern	-- €	9.843.823,45	(--)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3.100,06	3.100,06	848,56
Bilanzsumme	19.423.723,33		17.528.554,50

JAHRESABSCHLUSS 2020 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.015.949,33		2.959.270,24
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.846,61	3.021.795,94	1.609,29
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.486,21	3.707,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		178.245,55	320.734,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.544.592,87	- 1.537.157,36
Rohergebnis		1.668.934,83	1.748.164,25
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 31.154,63		- 29.595,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 8.636,58	- 39.791,21	- 9.536,19
davon für Altersversorgung	5.090,79 €		(4.888,93)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 718.920,84	- 719.328,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-224.732,22	- 216.238,90
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		-	8,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-	35,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 128.262,11	- 161.819,97
davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	35.517,58 €		(40.883,25)
Ergebnis nach Steuern		566.533,96	620.994,22
12. Sonstige Steuern		- 84.836,51	- 84.836,51
Jahresüberschuss		481.697,45	536.157,71

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 16.10.2020 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 Straße 69, in Höhe von 25.000,00 € mit 20,00 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2019 über ein Eigenkapital in Höhe von 589.332,92 €. Der Jahresüberschuss betrug 16.800,36 €.

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 2020

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 Versorgungsverbindlichkeiten 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 2,71 % (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,30 % (Stichtag Dezember 2020 / 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 111.019,62 € (Vorjahr: 272.516,59 €).

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.



Innenausbau Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.991.121,78	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	28.987.521,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	908.418,28	0,00	0,00	0,00	866.863,79	0,00	41.554,49
3. Bauvorbereitungskosten	352.689,88	0,00	0,00	0,00	352.689,88	0,00	0,00
4. Anlagen im Bau	0,00	3.042.720,80	0,00	1.219.553,6	0,00	0,00	4.262.274,47
Summe Sachanlagen	30.252.229,94	3.042.720,80	3.600,00	1.219.553,67	1.219.553,67	0,00	33.291.350,74
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	153.771,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242,60
Summe Finanzanlagen	154.014,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.014,24
Anlagevermögen gesamt	30.406.244,18	3.042.720,80	3.600,00	1.219.553,67	1.219.553,67	0,00	33.445.364,98

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
				Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	15.905.179,16	718.920,84	0,00	0,00	0,00	0,00	16.624.100,00	12.363.421,78	13.085.942,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49	908.418,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352.689,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.262.274,47	0,00
	15.905.179,16	718.920,84	0,00	0,00	0,00	0,00	16.624.100,00	16.667.250,74	14.347.050,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.771,64	153.771,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242,60	242,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.014,24	154.014,24
	15.905.179,16	718.920,84	0,00	0,00	0,00	0,00	16.624.100,00	16.821.264,98	14.501.065,02

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 800.722,43 € (Vorjahr: 787.236,22 €) 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 31.12.2019 ein Eigenkapital in Höhe von 7.973.294,04 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital

Stand 31.12.2019 / 31.12.2020

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 31.12.2019 / 31.12.2020 **559.864,61 €**

Andere Gewinnrücklagen

Stand 31.12.2019	5.757.542,51 €	
Jahresüberschuss 2019 abzgl. Dividendenzahlung	491.368,53 €	6.248.911,04 €
Jahresüberschuss 2020		481.697,45 €

Eigenkapital insgesamt

8.410.202,31 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 45.829,00 €. 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: 196.100,00 € (Vorjahr: 112.500,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 24.000,00 € (Vorjahr: 24.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 14.500,00 € (Vorjahr: 14.000,00 €)

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	8.851.134,55 (7.330.040,67)	415.508,00 (1.459.573,66)	1.460.001,32 (1.509.786,53)	6.975.625,23 (4.360.680,48)	8.851.134,55 GPR* (7.330.040,67)
Erhaltene Anzahlungen	851.950,36 (848.040,66)	851.950,36 (848.040,66)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.800,01 (18.698,64)	16.800,01 (18.698,64)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	117.855,09 (172.649,58)	117.855,09 (172.649,58)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.002,11 (3.205,22)	6.002,11 (3.205,22)			
Sonstige Verbindlichkeiten	81,33 (161,00)	81,33 (81,33)	---	(79,67)	
Gesamtbetrag	9.843.823,45 (8.372.795,77)	1.408.196,90 (2.502.249,09)	1.460.001,32 (1.509.866,20)	6.975.625,23 (4.360.680,48)	8.851.134,55 GPR* (7.330.040,67)

(...) Vorjahr - *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 bis 14.01.2020
Peter Fuchs
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Gerhard Niedermann ab 22.10.2020
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier

E) Weitere Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Architekten-, Fachingenieur- und Bauverträgen für die Planung und Realisierung eines Neubaus bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die des Anlagevermögens insgesamt auf rund 4.490.000,00 €.

Nachtragsbericht

Die von staatlichen Stellen angeordneten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit nach wie vor 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 immer noch zu erwarten. Die weitere Entwicklung wird aus jetziger Sicht entscheidend durch die Verfügbarkeit von Impfstoffen in der Europäischen Union und insbesondere in Deutschland beeinflusst. Quantitative Angaben zum Einfluss der mittlerweile sogen. dritten Welle 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 481.697,45 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 436.908,27 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 28. April 2021

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



Scannen Sie den
QR-Code und
besuchen Sie
unsere Internetseite.