

ARGE

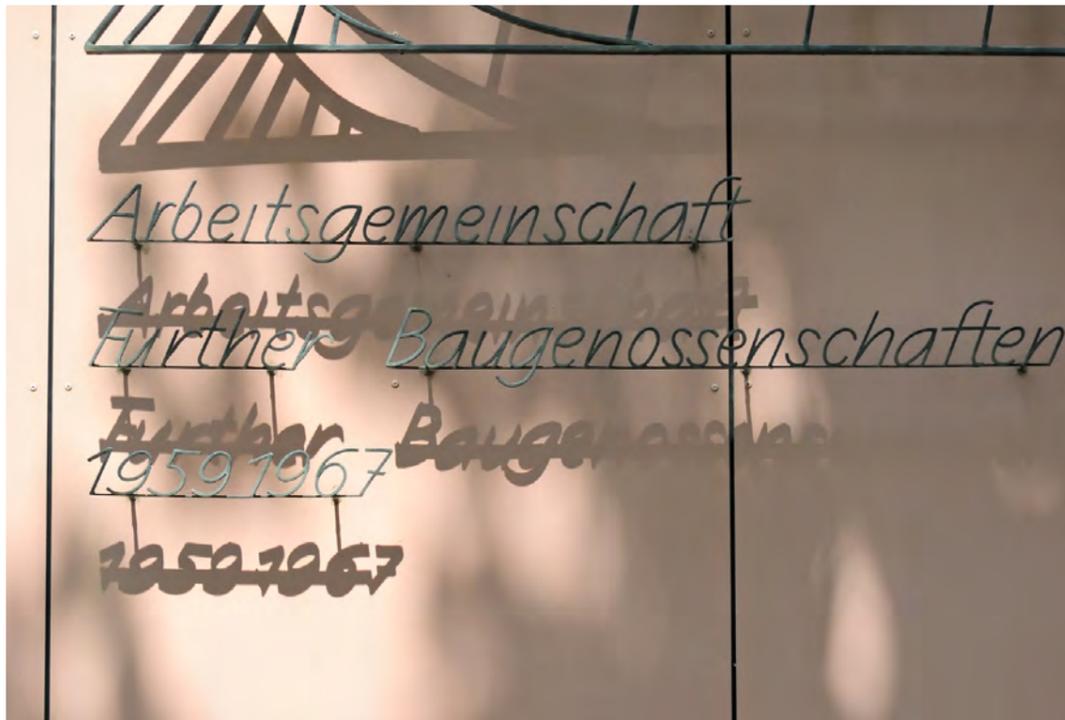
Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH



Bericht über das Geschäftsjahr 2021

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021	4 – 20
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 17
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	7
II. Geschäftsverlauf	10
III. Lage	11
1. Ertragslage	11
2. Finanzlage	12
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	16
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	17
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	17 – 20
I. Prognosebericht	17
II. Risikobericht	18
III. Chancenbericht	19
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	20
Bericht des Aufsichtsrates	21
Jahresabschluss 2021 – Bilanz	22 – 23
Jahresabschluss 2021 – Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang des Jahresabschlusses 2021	25 – 33



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) 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 Arbeiten an dem Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 (30 Wohnungen), die 2020 begonnen wurden, 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 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 2022 Umsatzerlöse von 3.253 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

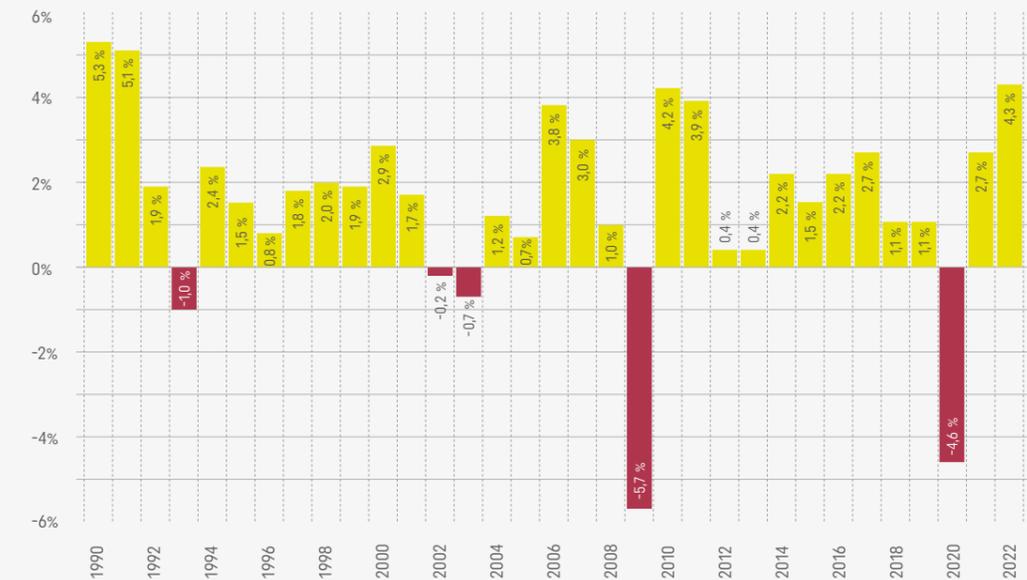
Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2022

2022 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 25.01.2021

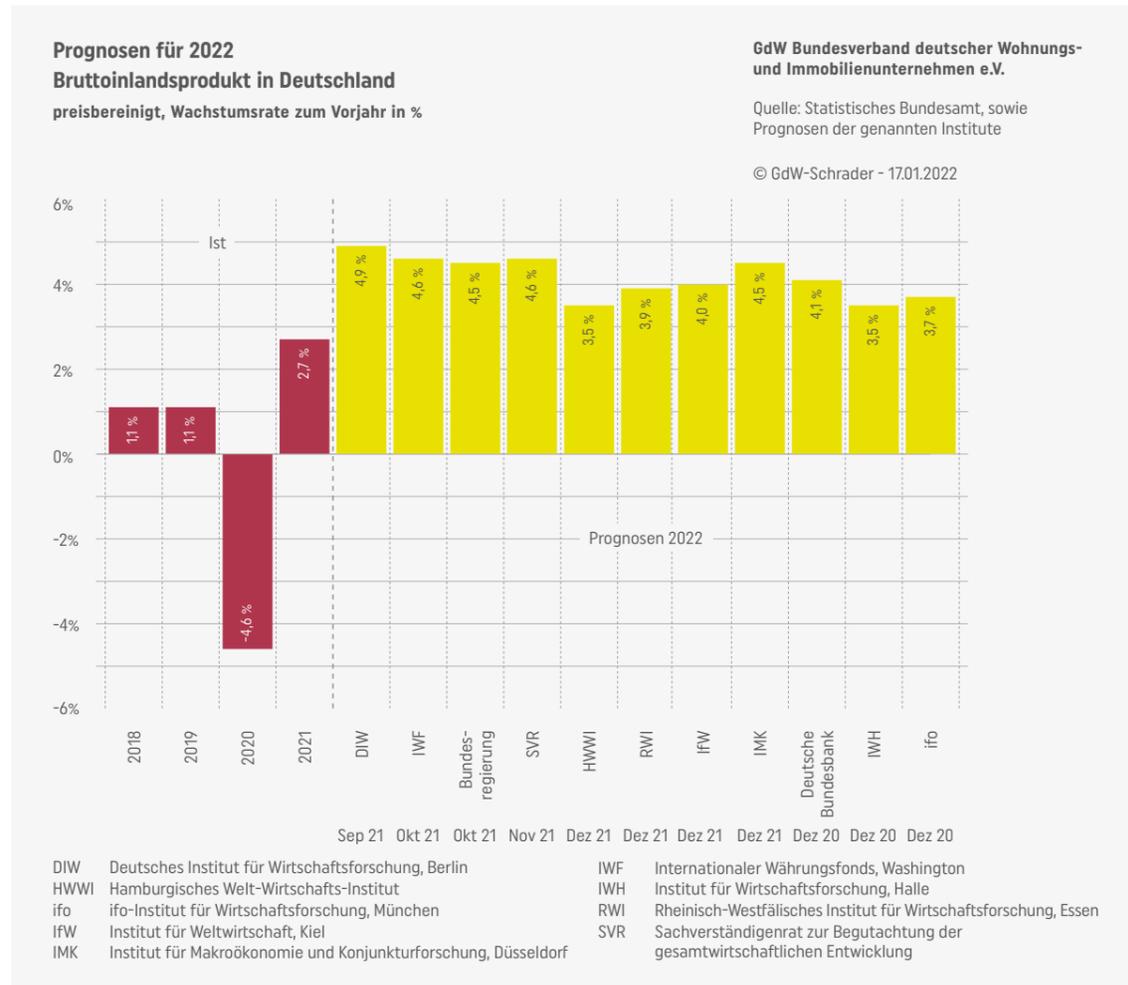


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufgekommene Virusvarianten, wie die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Ein-

schnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



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

Im für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Sektor Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück

(-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

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

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

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

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

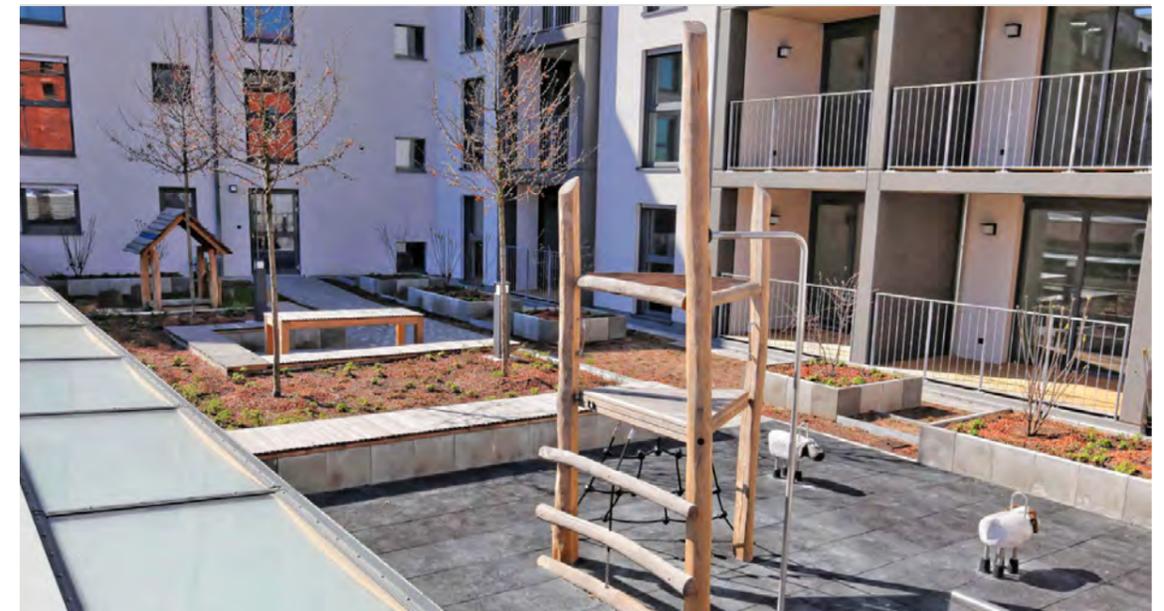
Von Januar bis November 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 341.037 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,8 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2021 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,5 % gestiegen. Die Aussichten für 2022 haben sich verschlechtert. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Auch im Bauhauptgewerbe kam es im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind

Preiserhöhungen. Ob es zu einer Auflösung der Engpässe in 2022 kommt, bleibt abzuwarten.

Eine Vielzahl von externen Einflüssen, wie zum Beispiel der stark ansteigende Umfang von bautechnischen Erfordernissen, die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld aufgrund des demografischen Wandels und die starken Preiserhöhungen der Handwerksbetriebe und Baustoffproduzenten führen erneut zu höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen. Auch die Eingriffe des Gesetzgebers, wie z. B. die geplante Umlegung Teil der CO₂-Steuer auf den Vermieter, werden für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwernissen führen.

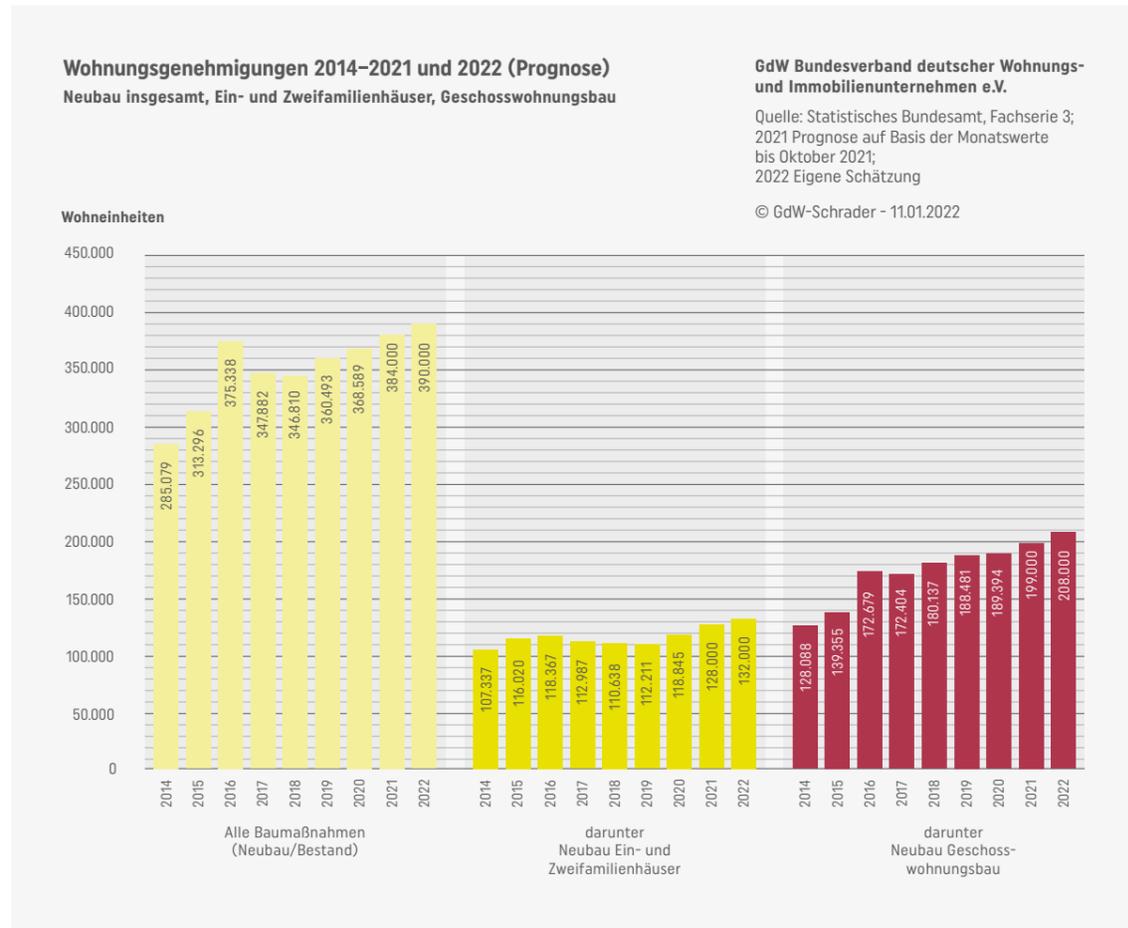
Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten, zumal zu befürchten ist, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt.

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



Hofansicht Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



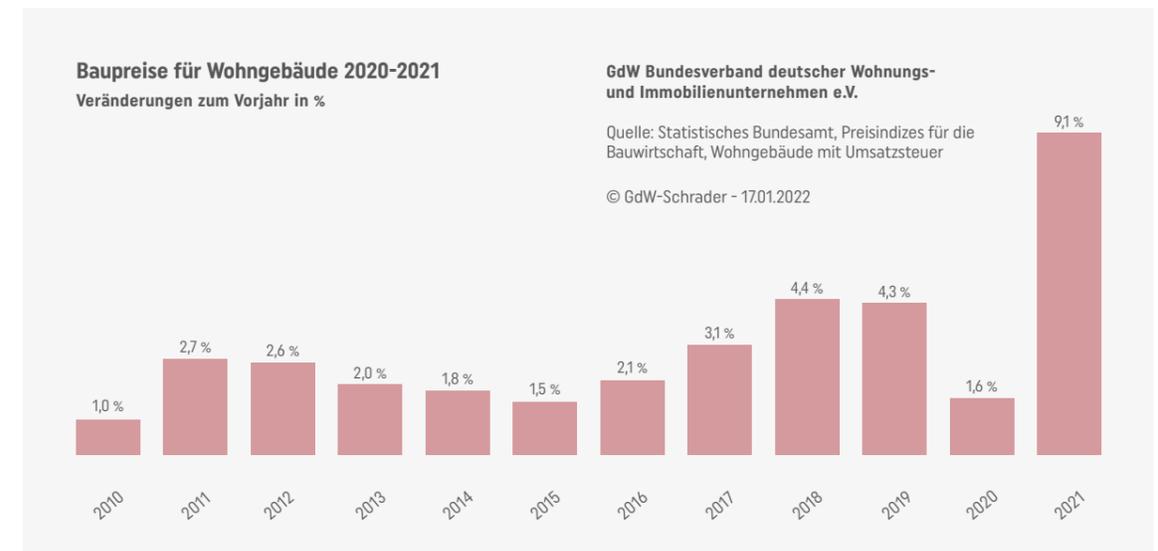
Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahre 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr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

Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind rund 51 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch

die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben umzusetzen. Des Weiteren werden für diese Projekte die explodierenden Baupreise ein Problem darstellen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



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

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

Die ARGE GmbH macht sich aber bei ihren Investitionen in den Bestand und in den Neubau nicht von obigen Statistiken und Erwartungen/Prognosen abhängig. Die Projekte werden einzeln betrachtet und bewertet.

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

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2021 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2021 wie folgt zusammen:

496 Wohnungen,
149 Stellplätze,
36 Garagen und
9 Gewerbeeinheiten

Die Gesamtwohnfläche beträgt 32.602,23 m².

Es gab in 2021 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. Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte im I. Quartal 2020. Mit Beginn der Maßnahme ist zeitgleich die Corona-Pandemie entstanden. Der Bau war somit von Anfang an mit den damit verbundenen Schwierigkeiten belastet. Die Bauzeit war geprägt von organisatorischen Herausforderungen und Personal- und Lieferschwierigkeiten bei den Handwerksbetrieben, die immer wieder Anpassungen beim Bauzeitenplan erforderte. Der Neubau der ARGE GmbH, der erste seit 1966, wurde im I. Quartal 2022 fertiggestellt und die ersten Mieter haben die Wohnungen zum 01.04.2022 bezogen.

Damit ist ein Neubau mit folgenden Werten entstanden:

- freifinanziert
- 30 Wohnungen, davon
 - 4 Zweizimmer
 - 11 Dreizimmer
 - 6 Dreieinhalbzimmer
 - 9 Vierzimmer
- Gesamtwohnfläche 2.340 m²
- 28 Stellplätze, davon
 - 8 Stellplätze
 - 20 Stellplätze in Form von 10 Duplexstellplätzen
- Ausstattungsmerkmale wie z. B. Aufzüge, Fußbodenheizung, Solarthermie, ebenerdige Duschen, 2 Bäder in den Vierzimmer-Wohnungen, ebenerdiger Fahrradabstellraum, Trockenraum, Kinderwagenraum

Am 21.03.2022 konnten der OB der Stadt Fürth Herr Dr. Jung, Stadtbaurätin Frau Lippert und der Aufsichtsrat gemeinsam mit den planenden Architekten des Büros Hans Augustin Architekten, den TGA Planern des Büros Kistner, Guth und Partner und dem Geschäftsführer der ARGE GmbH Herrn Höppner im Rahmen einer Begehung den fertiggestellten Bau begutachten.



Von links: ARV Roland Breun, OB Dr. Thomas Jung, Frank Höppner und Christine Lippert

- Auch aufgrund der geschickten Planung, d.h. unter anderem
- Verzicht auf eine Tiefgarage und damit auch auf einen kostenintensiven Aushub
 - Unterbringung der Nebenräume wie Abstell-/Fahrrad-/Müll-/Trocken-/Kinderwagen-/ Technikräume und der PKW-Abstellmöglichkeiten im Erdgeschoss
 - Errichtung der Außenanlagen einschließlich Spielgeräte auf dem Dach der ebenerdigen Räume im I. OG
 - maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche
 - Erschließung der 30 Wohnungen mit nur zwei Treppenhäusern
- konnte eine durchschnittliche Grundmiete von 10,50 € pro m² Wohnfläche angeboten werden. Dieser Wert liegt erheblich unter den Erstbezugsmieten von vergleichbaren Neubauvorhaben und spiegelt den genossenschaftlichen Gedanken der Gesellschafter wider.

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 912,7 T€ (Vorjahr: 708,1 T€) aufgewandt, davon allein rund 166,9 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 469,0 T€ aufgewendet.

Auch das Geschäftsjahr 2021 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 31,8 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2021 bei 5,63 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2020: 5,51 € 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 465,8 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 481,7 T€ um 15,9 T€ vermindert.

Das Jahresergebnis wird im Vergleich zum Vorjahr durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen beeinflusst:

- Erhöhte Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von 912,7 T€ (Vorjahr: 708,1 T€) waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Verwendung von Rückstellungen in Höhe von insgesamt 321,1 T€ (Vorjahr: 223,1 T€) gedeckt, was insgesamt negativ auf das Ergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr wirkte.
- Positiv auf das Jahresergebnis wirkt die Ertragssteigerung der Umsatzerlöse von 3.020,8 T€ im Vorjahr um 46,7 T€ auf 3.067,5 T€ im Jahr 2021.

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 2021



Stellplätze Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,7 %.

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

Vermögensstruktur	2021		2020	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	20,13	86,03	16,82	86,61
Umlaufvermögen	3,27	13,97	2,60	13,39
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	23,40	100,00	17,53	100,00

Kapitalstruktur	2021		2020	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	8,83	37,73	8,41	43,31
Rückstellungen	0,98	4,19	1,16	5,97
Verbindlichkeiten				
- langfristig	11,84	50,60	8,43	43,41
- kurzfristig	1,74	7,44	1,41	7,26
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,04	0,01	0,05
Summe	23,40	100,00	17,53	100,00



Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15, Grundriss Wohnungstyp C, ca. 71 m²

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 718,8 T€, durch Investitionen im Geschäftsjahr in Höhe von 4.011,7 T€ in den Neubau in der Fürther Südstadt erhöht.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 8.831,2 T€, was einen Anteil von 37,7 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 354,9 T€) beträgt das Eigenkapital 9.185,9 T€ somit 39,3 % (Vorjahr: 45,8 %) der Bilanzsumme.



Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15, Grundriss Wohnungstyp F, ca. 98 m²

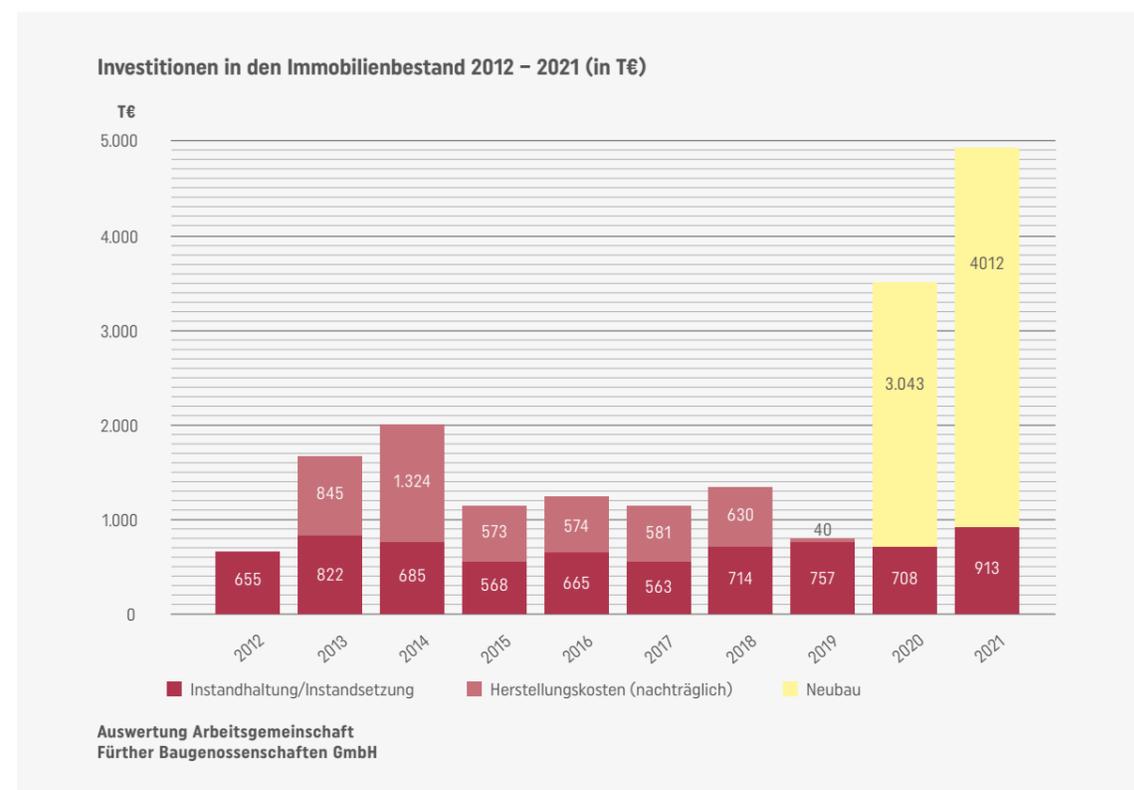
GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

b) Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 18 (Vorjahr: 12) Bad- und Wohnungs-sanierungen mit Kosten von 469,0 T€ (Vorjahr: 352,4 T€) durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen und Kosten für Mieterwechsel wurden im vergan-genen Jahr 400,0 T€ (Vorjahr: 345,7 T€) aufgewendet.

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



c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 1.773,9 T€ zum Ende des Vorjahrs um 620,1 T€ auf 2.393,9 T€ zum Ende des Geschäftsjahres erhöht. Dies begründet sich hauptsächlich in der Restvaluierung von Darlehen in Höhe von 4.000 T€ für die Neubauinvestitionen für die Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15. Für dieses Projekt ist zwar Aufwand in ähnlicher Höhe im Geschäftsjahr 2021 festzustellen. Allerdings erfolgt ein erheblicher Geldfluss für Baurechnungen erst im Jahr 2022.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Ge-schäftsjahr 50,6 % (Vorjahr 43,4 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zin-sen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindes-tens 10 Jahre gesichert. Ein Dreiviertel der Fremdmittel für das Neubauprojekt hat eine 30-jähriger Zinsbindung.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstel-lend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf würden ausrei-chend 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 2022 ist gesichert. Für den Neubau Kaiserstraße 164/Ley-her Straße 15 wurden insgesamt Fremdmittel in Höhe von 6.000,0 T€ aufgenommen. Die Besicherung der Darlehen erfolgt „auf dem Bauvorhaben“, es mussten keine Zusat-zicherheiten gestellt werden. Es bleibt auch wie in den Vorjahren dabei, dass die Aufnahme von Fremdkapital aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen notwendig ist.

Unter Berücksichtigung von Risiken wird nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditin-stitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2021 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffent-lich-rechtlichen Bereich. Durch die derzeitige Zinspolitik ging es bei der Verteilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern möglichst um weitgehende Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Gut-habenverwahrungsgebühren), die mittlerweile alle Kredi-tinstitute ab bestimmten Guthabensummen vereinnahmen. Die Freigrenzen wurden diesbezüglich erheblich verringert, so dass die Zahlung von Guthabenverwahrungsgebühren unvermeidbar wird.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2021 wurden 42 (Vorjahr: 36) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 8,5 % (Vorjahr: 7,3 %).

Zum Bilanzstichtag standen wie im Vorjahr 10 Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von jeweils 2,0 %.

	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	1,9 %	2,4 %	2,2 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	5,57 €/m ²	5,46 €/m ²	5,32 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	27 €/m ²	21 €/m ²	23 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	27 €/m ²	21 €/m ²	24 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.109,3 T€	1.107,5 T€	1.005,9 T€
Tilgungskraft	2,5	2,3	2,0
Dynamischer Verschuldungsgrad	11,2 Jahre	8,0 Jahre	7,3 Jahre
Zinsdeckung	4,4 %	4,1 %	5,2 %

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 Rentabilität liegt weiterhin über dem Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen.

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 Investitionen für Instandhaltung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. In den letzten zwei Geschäftsjahren sind weitere marktbedingte Preissteigerungen im Baugewerbe festzustellen, die teilweise

Mehrkosten im zweistelligen Prozentbereich verursachen.

Zusätzlich erfolgten auch im letzten Geschäftsjahr weitere Ausgaben für das Neubauprojekt Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15. Bezogen auf die derzeitige Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Kosten von rund 120 €/m² (Vorjahr: 101 €/m²). 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 und zeitgemäß ausgestatteten 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 Veränderungen als gut einzuschätzen.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) ist in den letzten drei Ge-

schäftsjahren eher zurückgegangen, was auf die Neuaufnahme nach wie vor außergewöhnlich zinsgünstiger Fremdmittel zurückzuführen ist. Der leichte Anstieg im letzten Geschäftsjahr begründet sich in der Restvaluierung von Darlehen für o. g. Neubauprojekt.

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

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

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

Für die Gesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Das bedeutet Wohnungen oder Anwesen zu modernisieren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um keinen Instandhaltungstau zur Unzeit vorfinden zu müssen. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

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

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der Werte durchgeführt und analysiert.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2022 ein positives Ergebnis von 217,0 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 925 T€ vorgesehen.

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

In 2022 wird mit Umsatzerlösen (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 3.253,0 T€ gerechnet. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden auch hier monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der Werte durchgeführt und analysiert.

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich in 2022 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2021 darstellen.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Dies könnte perspektivisch die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwächerer Haushalte bedrohen, in jedem Falle aber stark belasten. Die ARGE GmbH hat für den Bestand in 2020 den Energielieferungspreis für Erdgas und Hausallgemeinstrom für ihre Mieter bis 31.12.2023 preislich bei dem Versorger infra fürth gmbh gesichert. Erhöhte Ausgaben sind daher bis dahin allein in einem gestiegenen Verbrauchsverhalten der Mieter und in gesteigerten Abgaben des Staates begründet. Gleichwohl ist es weiterhin Aufgabe der Gesellschaft, die Betriebskosten im Blick zu haben. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann das Unternehmen nur auf einen Teil der Nebenkosten Einfluss nehmen. Viele Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser- u. Kanalgebühren, Niederschlagsgebühr) werden von der Kommune „bepreist“ und stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der 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.

Alle Beteuerungen von Bürokratieabbau, Verschlinkung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben im Ankündigungsmodus stecken. Des Weiteren ist eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu beobachten, was sich ebenfalls negativ auf das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Das Chaos um den plötzlichen Förderstopp eines KfW-Förderprogramms im Januar 2022 hat die Wohnungswirtschaft ebenfalls getroffen. Dadurch ist viel Vertrauen verspielt worden, denn aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvor-

haben ist das Vertrauen in geltende Förderbedingungen ein unabdingbares Element. Im Ergebnis zeigt sich immer mehr, dass die Wohnungsunternehmen auf sich gestellt bleiben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Der Geschäftsführer 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 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 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 GmbH und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Fehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering. Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Allen Mieten, seien es Mieten im Bestand oder bei Erstbezug im Neubau ist gemein, dass sie unterhalb der Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum in der Stadt Fürth liegen.

Die 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 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 GmbH. Die Ausgaben für Instandsetzungen und Verbesserungen bzw. Modernisierungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Zudem müssen mittel- und langfristige Maßnahmen den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken. Dies bedeutet aber, dass zusätzliche finanzielle Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Mieter zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein.

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

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

Im Jahr 2022 wird mit weiteren, teilweise starken Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerke spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerke 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, siehe Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15, und im Bestand z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern teilweise zu kompensieren.

Die zu beobachtende stetige starke Steigerung der Baukosten und der technischen Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben ist bei Investitionsentscheidungen zu beachten. Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber bisher dafür, dass kein Instandhaltungsstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird. Dies kann aus den betreffenden Kennzahlen ebenfalls nachvollzogen werden.

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 das Unternehmen verstärkt in 2022 und wahrscheinlich auch in 2023 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 Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor gut. Aufgrund dieser Entwicklung und die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum, auch im Sektor Wohneigentum, auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. Auch die „Inflationsangst“ könnte hier treibend wirken. Ob sich dies durch die Corona-, die Ukraine-Krise oder die sich abzeichnende Steigerung der Fremdkapitalzinsen 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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

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

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Geschäftsführer allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko für die ARGE GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft 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 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 2021 Negativzinsen („Strafzinsen“) nahezu zu vermeiden. Dies wird sich aber ändern, da die Geldinstitute die gewährten Freibeträge erheblich reduzierten.

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 geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der 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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2021 seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Geschäftsführer in seiner verantwortungsvollen Tätigkeit beraten, gefördert und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat sich über die Planungen und die Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichten lassen und gab dem Geschäftsführer in den Beratungen Hinweise und Empfehlungen. In sieben Sitzungen in Anwesenheit des Geschäftsführers befasste sich der Aufsichtsrat mit den Angelegenheiten der Gesellschaft und fasste nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse. Insbesondere über den Fortschritt des Neubaus von dreißig Wohnungen in der Kaiserstraße 164 / Leyher Straße 15 erfolgte eine ausführliche Berichterstattung und Beratung. Gegenstand von vier Prüfungen des Revisionsausschusses waren der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, das Rechnungswesen und zahlreiche Geschäftsfelder. Die Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt.

Der aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ist durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e. V. als dem bestellten Abschlussprüfer geprüft und für richtig befunden worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie dem Geschäftsbericht für das Jahr 2021 zu. Dem Vorschlag des Geschäftsführers entsprechend empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung:

a) Die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses und Geschäftsberichtes

b) Die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung von 4 % Dividende	€ 44.789,18
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	€ 421.028,71
Jahresüberschuss	€ 465.817,89

c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG sowie der Geschäftsführung für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2021.

Fürth, im Mai 2022

Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2021 – BILANZ

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.644.576,54		12.363.421,78
2. Grundstücke ohne Bauten	41.554,49		41.554,49
3. Anlagen im Bau	8.273.948,80	19.960.079,83	4.262.274,47
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	166.771,64		153.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	167.014,24	242,60
Anlagevermögen insgesamt	20.127.094,07		16.821.264,98
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	850.970,30		800.722,43
2. Andere Vorräte	478,38	851.448,68	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.807,28		7.533,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.614,04		3.662,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	21.894,55	31.315,87	16.034,31
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.393.949,44	1.773.870,70
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		133,60	156,71
Bilanzsumme	23.403.941,66		19.423.723,33

Passivseite

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
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	6.685.819,31	7.245.683,92	6.248.911,04
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		465.817,89	481.697,45
Eigenkapital insgesamt		8.831.231,02	8.410.202,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	491.968,00		449.086,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	354.704,62		480.874,51
3. Sonstige Rückstellungen	130.868,00	977.540,62	236.637,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.928.119,80		8.851.134,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.479.364,18		--
3. Erhaltene Anzahlungen	858.216,63		851.950,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.628,05		16.800,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.289,31		117.855,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.864,98		6.002,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	--	13.593.482,95	81,33
davon aus Steuern	-- €		(--)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	1.687,07	1.687,07	3.100,06
Bilanzsumme		23.403.941,66	19.423.723,33

JAHRESABSCHLUSS 2021 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.063.868,97		3.015.949,33
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.614,04	3.067.483,01	5.846,61
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		50.247,87	13.486,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		161.519,22	178.245,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.605.868,01	- 1.544.592,87
Rohergebnis		1.673.382,09	1.668.934,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 30.830,08	- 31.154,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		- 28.519,27	- 8.636,58
davon für Altersversorgung	24.393,54 €	- 59.349,35	(5.090,79)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 718.845,24	- 718.920,84
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 214.656,04	- 224.732,22
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,88	--
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 139.183,45	- 128.262,11
davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	37.707,36 €		(35.517,58)
Ergebnis nach Steuern		550.654,40	566.533,96
11. Sonstige Steuern		- 84.836,51	- 84.836,51
Jahresüberschuss		465.817,89	481.697,45

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 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 Str. 69, in Höhe von 25.000,00 € mit 20,00 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2020 über ein Eigenkapital in Höhe von 600.999,74 €. Der Jahresüberschuss betrug 11.666,82 €.

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 2021

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 Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,30 % (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,35 % (Stichtag Dezember 2021 / 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 126.169,89 € (Vorjahr: 111.019,62 €).

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



Gesamtansicht Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.987.521,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.987.521,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.554,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49
3. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Anlagen im Bau	4.262.274,47	4.011.674,33	0,00	0,00	0,00	0,00	8.273.948,80
Summe Sachanlagen	33.291.350,74	4.011.674,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.303.025,07
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	153.771,64	13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242,60
Summe Finanzanlagen	154.014,24	13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.014,24
Anlagevermögen gesamt	33.445.364,98	4.024.674,33	0,00	0,00	0,00	0,00	37.470.039,31

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
				Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	16.624.100,00	718.845,24	0,00	0,00	0,00	0,00	17.342.945,24	11.644.576,54	12.363.421,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.554,49	41.554,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.273.948,80	4.262.274,47
	16.624.100,00	718.845,24	0,00	0,00	0,00	0,00	17.342.945,24	19.960.079,83	16.667.250,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64	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	167.014,24	154.014,24
	16.624.100,00	718.845,24	0,00	0,00	0,00	0,00	17.342.945,24	20.127.094,07	16.821.264,98

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 850.970,30 € (Vorjahr: 800.722,43 €) 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 31.12.2020 ein Eigenkapital in Höhe von 8.410.202,31 €, 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 31.12.2020 / 31.12.2021 **559.864,61 €**

Andere Gewinnrücklagen

Stand 31.12.2020	6.248.911,04 €	
Jahresüberschuss 2020 abzgl. Dividendenzahlung	436.908,27 €	6.685.819,31 €
Jahresüberschuss 2021		465.817,89 €

Eigenkapital insgesamt

8.831.231,02 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,87 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,35 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 36.787,00 €. 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: 86.960,00 € (Vorjahr: 196.100,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 25.000,00 € (Vorjahr: 24.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 17.000,00 € (Vorjahr: 14.500,00 €).

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	7.928.119,80 (8.851.134,55)	439.068,19 (415.508,00)	1.456.866,10 (1.460.001,32)	6.032.185,51 (6.975.625,23)	7.928.119,80 GPR* (8.851.134,55)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.479.364,18 (-,-)	124.728,69 (-,-)	514.923,18 (-,-)	3.839.712,31 (-,-)	4.479.364,18 GPR* (-,-)
Erhaltene Anzahlungen	858.216,63 (851.950,36)	858.216,63 (851.950,36)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.628,05 (16.800,01)	16.628,05 (16.800,01)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	304.289,31 (117.855,09)	304.289,31 (117.855,09)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.864,98 (6.002,11)	6.864,98 (6.002,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	-,- (81,33)	-,- (81,33)			
Gesamtbetrag	13.593.482,95 (9.843.823,45)	1.749.795,85 (1.408.196,90)	1.971.789,28 (1.460.991,32)	9.871.897,82 (6.975.625,23)	12.407.483,98 GPR* (8.851.134,55)

(...) Vorjahr - *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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

Peter Fuchs

Stadtbaurätin Christine Lippert

Peter Lang

Gerhard Niedermann

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 1.134.000,00 €.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort, derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs 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 465.817,89 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 421.028,71 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 28. April 2022

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.