

ARGE

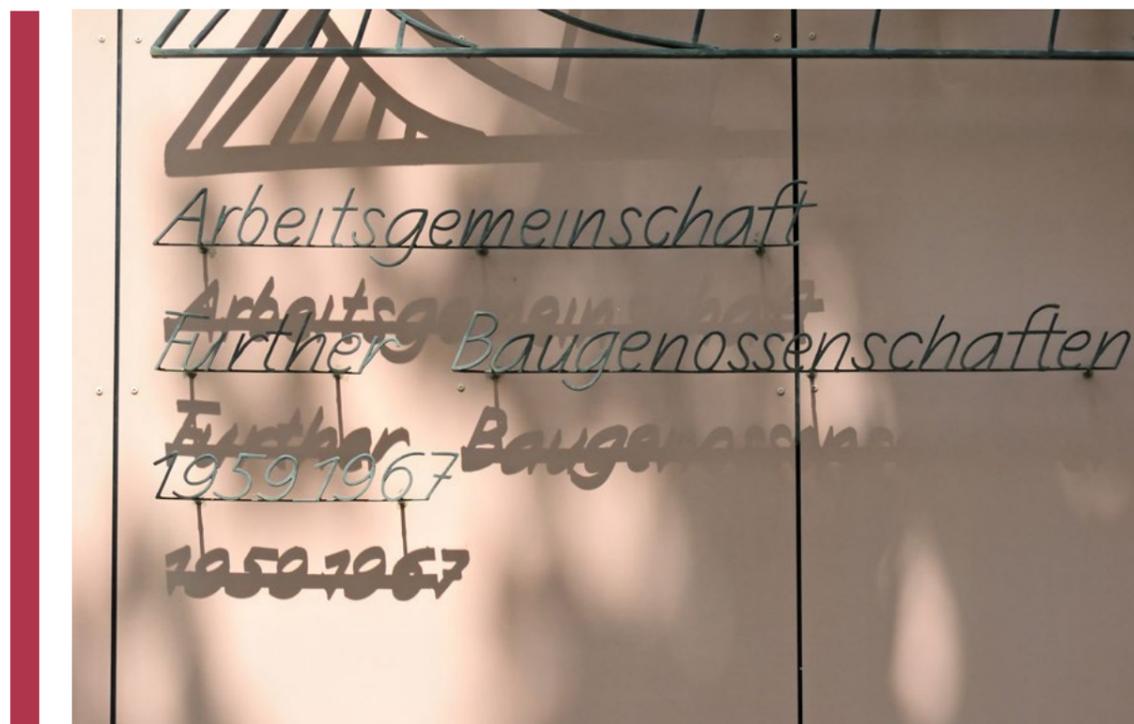
**Arbeitsgemeinschaft
Fürther Baugenossenschaften
GmbH**



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

INHALT

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022	4 – 23
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4 – 19
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	9
II. Geschäftsverlauf	13
III. Lage	14
1. Ertragslage	14
2. Finanzlage	15
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	18
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	18
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	19
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	19 – 22
I. Prognosebericht	19
II. Risikobericht	20
III. Chancenbericht	22
D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Jahresabschluss 2022 – Bilanz	26
Jahresabschluss 2022 – Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses 2022	30 – 37



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 wurde der Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 (30 Wohnungen), der 2020 begonnen wurde, in 2022 fertiggestellt.

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 2023 Umsatzerlöse von 3.718 T€ erwartet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Coronaschutzmaßnahmen aufgehoben.

Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

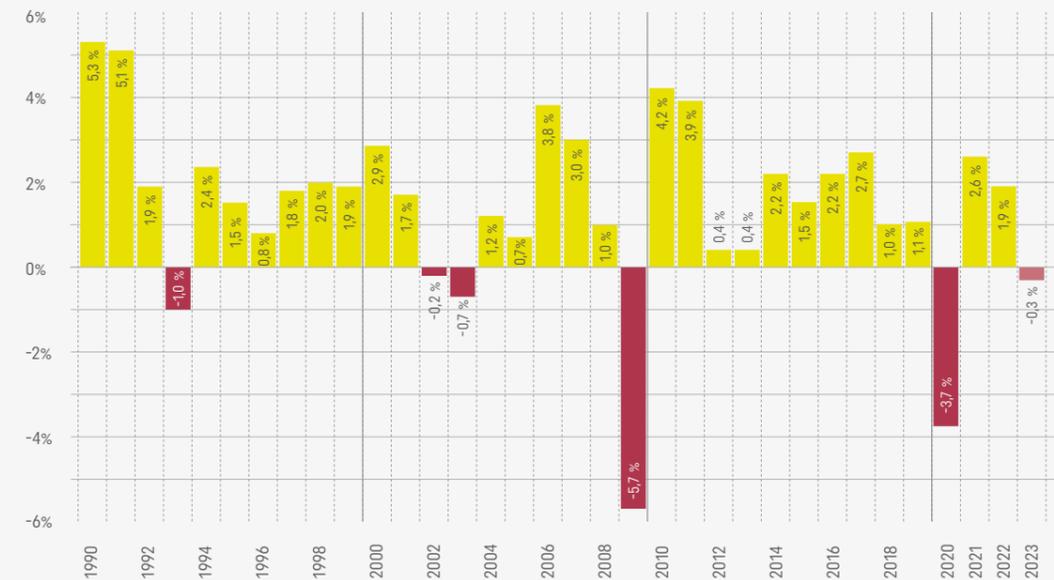
Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Coronakrisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2023

2023 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 16.01.2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR

Die derzeit konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen

die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

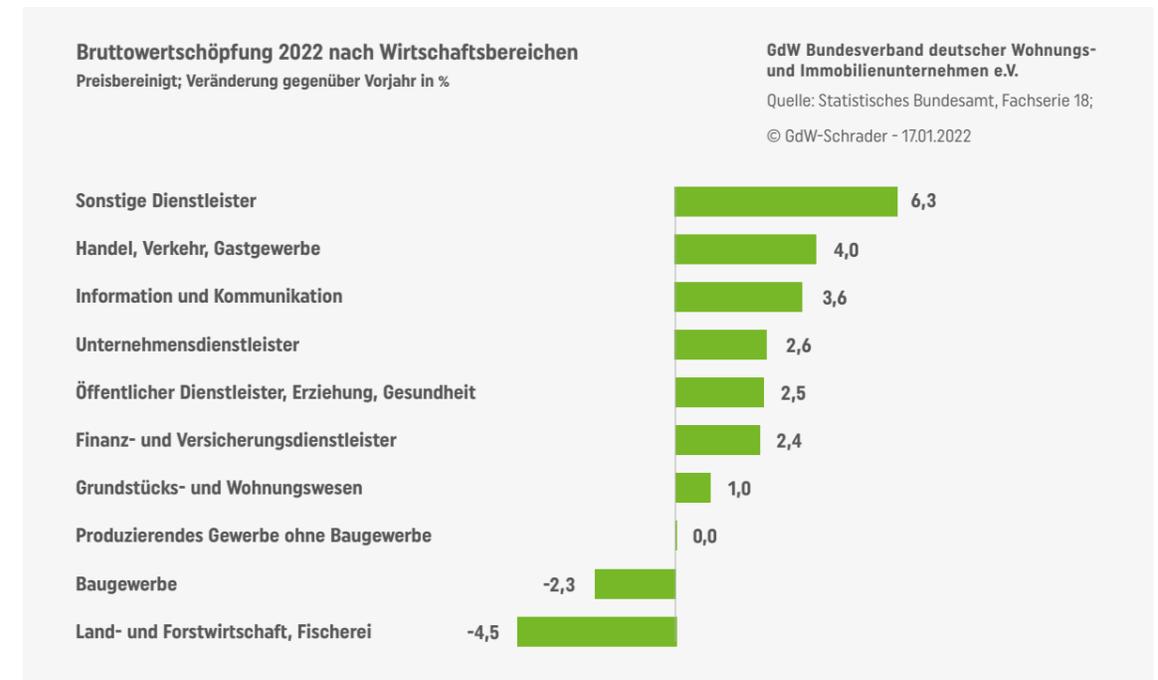
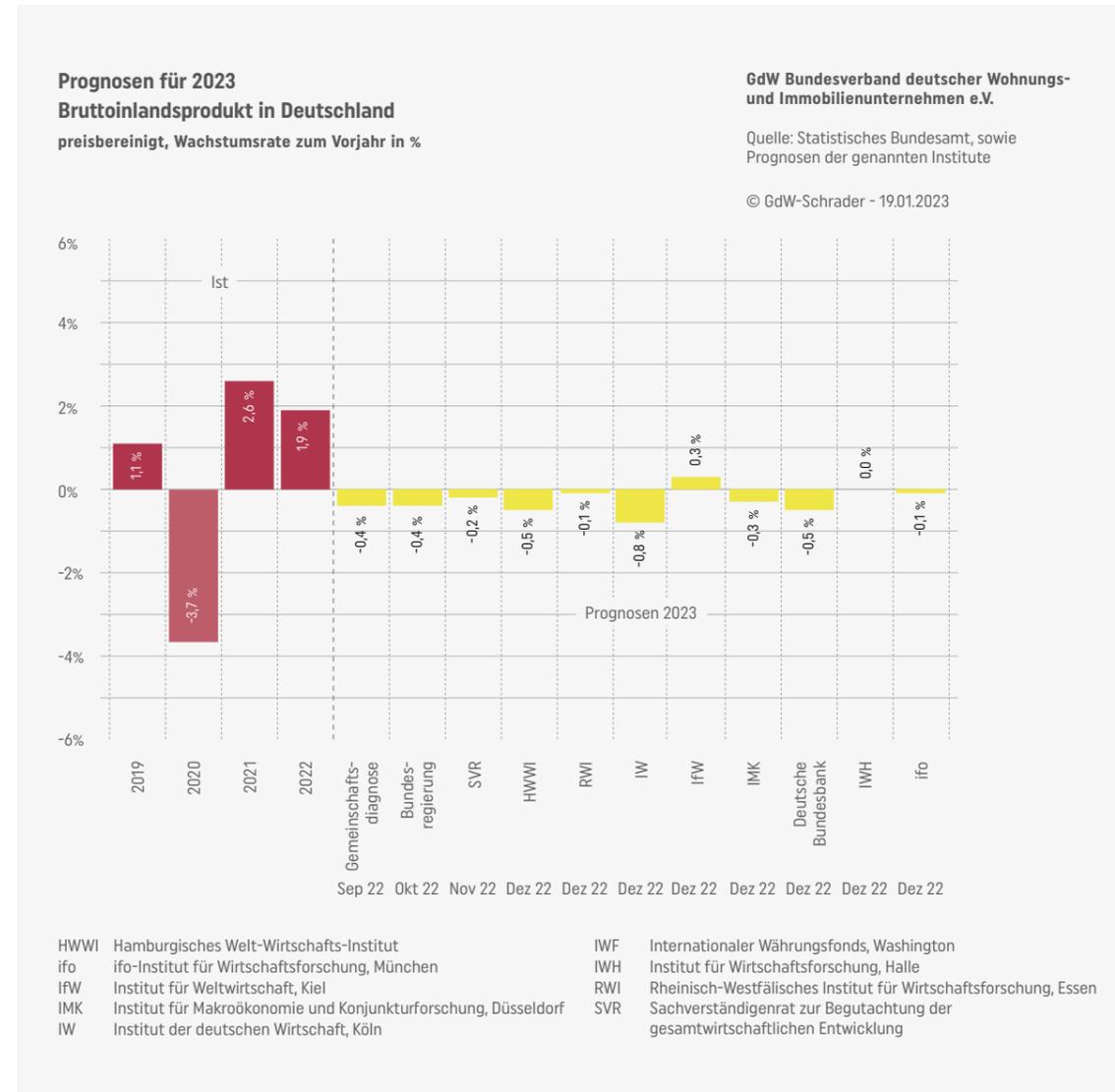
Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten

Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im

laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich:

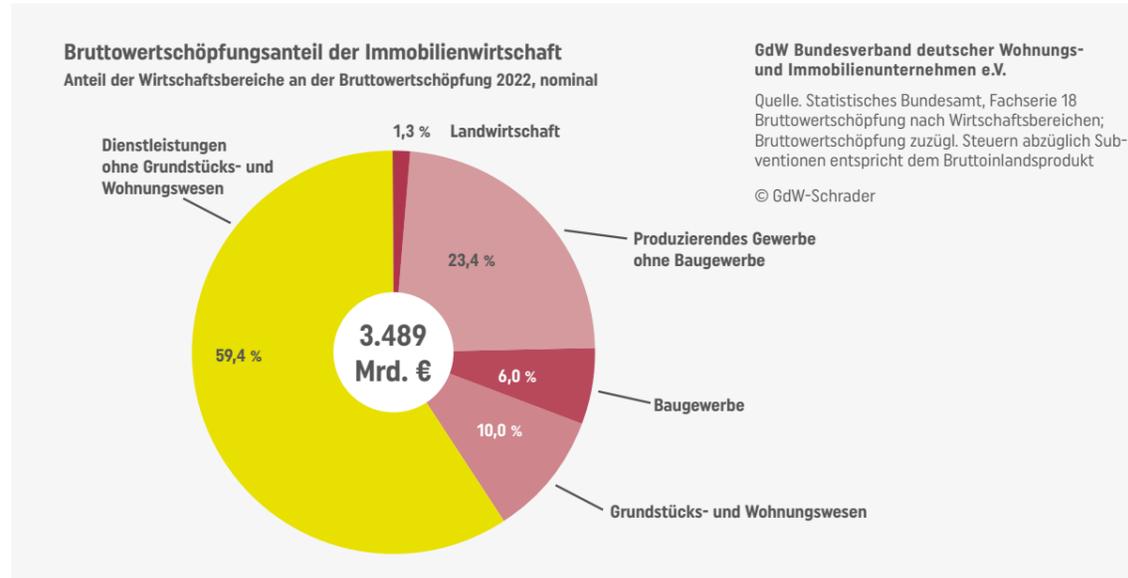


Im für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Sektor Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und

zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

¹In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %. Vor dem Hintergrund der seit

dem Ukraine-Krieg noch stärker steigenden Energiepreise wird mit einer stark steigenden Inflationsrate gerechnet.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 % auf dann 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. In der Stadt Fürth lag die Quote im Dezember 2022 bei 4,7 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte eine Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte. Es war die vierte Erhöhung der EZB in 2022. Wie prognostiziert, erfolgte eine weitere Erhöhung im I. Quartal in 2023, weitere werden folgen. Die Zinserhöhungen wirken sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Coronapandemie sowie dem Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und 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. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie mit schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

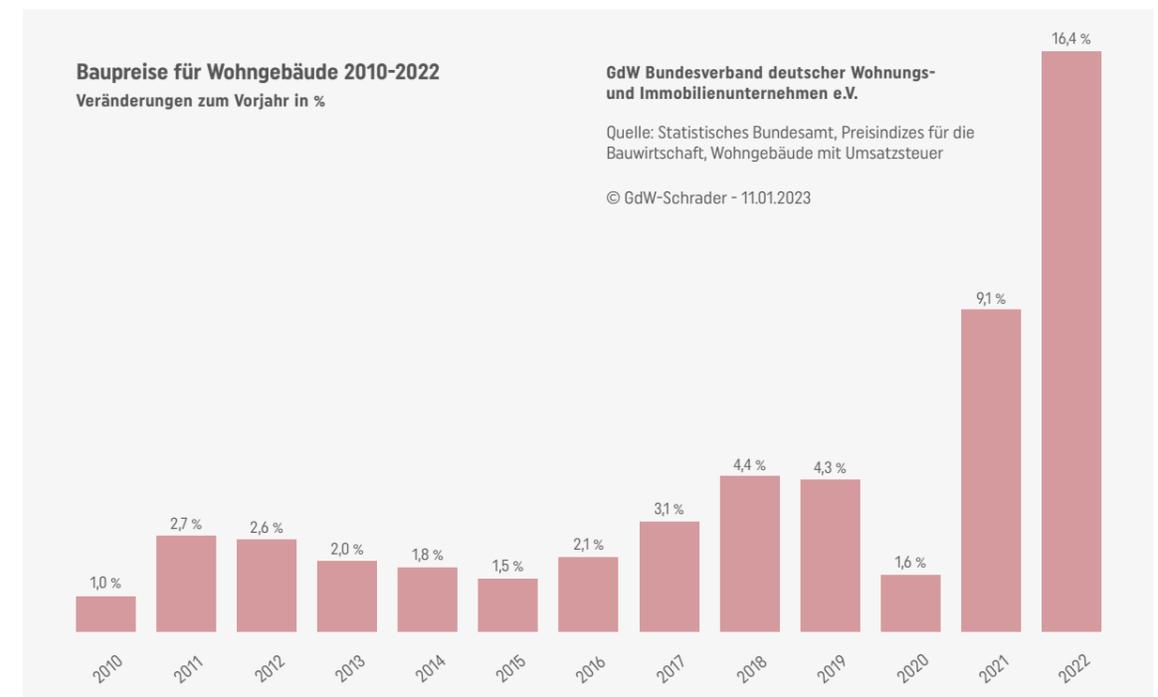
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 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 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2022 ist dabei die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen, die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser um 10,1 % und für neue Einfamilienhäuser um 15,9 % gesunken. Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materi-

alengpässen. Eine Folge der Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Engpässe in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor. Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

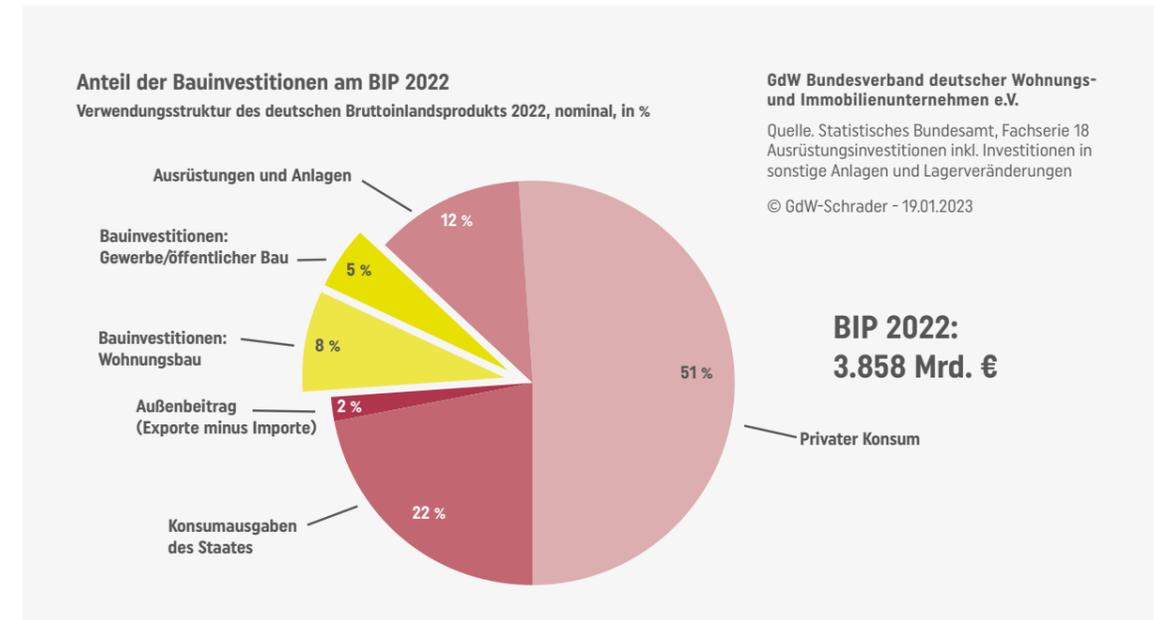
Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

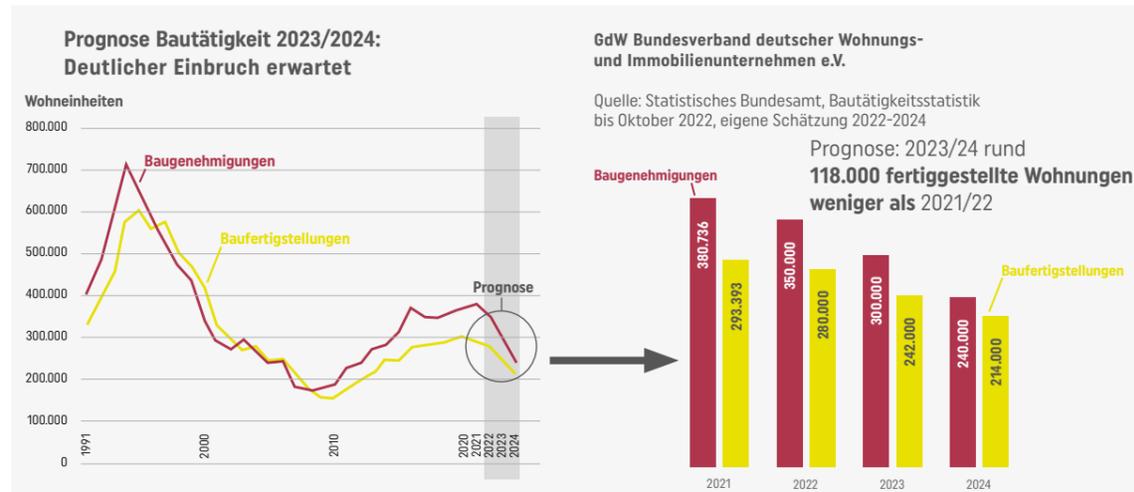
Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die

hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).



Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei

Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Fazit:

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 vielen Eingriffe des Gesetzgebers haben für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwernissen geführt.

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

bereits wieder zu erkennen ist, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt.

Trotz unvermittelt auftretenden negativen Ereignissen in der Welt wird der Wohnungsbau im Grundsatz weiterhin positiv zu bewerten sein. Die weiterhin erwartete Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgt für Nachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in deren Umland, insbesondere an preisgünstigem Wohnungsbau bzw. -bestand besteht weiterhin ein hoher Bedarf.

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.

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 und in Fürth bleiben erst einmal unverändert. Des Weiteren wird weiterhin mit Wanderungsbewegungen aus Nürnberg gerechnet, da dort die Mietpreise noch stärker gestiegen sind.

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2022 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2022 wie folgt zusammen:

- 526 Wohnungen,
- 149 Stellplätze,
- 36 Garagen,
- 28 Gemeinschaftsgaragen-Stellplätze und
- 9 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 34.948,70 m².

Es gab im Jahr 2022 Zugänge von 30 Neubauwohnungen und einer Gemeinschaftsgarage mit 28 Stellplätzen.

Bis auf den Neubau, welcher im Geschäftsjahr bezugsfertig war, wurden alle Wohnungen 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 Coronapandemie 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. Die Wohnungen konnten alle vermietet werden.

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 OBM 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. Auch aufgrund der geschickten Planung, d.h. unter anderem:

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- 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 Garage im 1. 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 790,6 T€ (Vorjahr: 912,7 T€) aufgewandt, davon allein rund 171,0 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 305,3 T€ aufgewendet.

Auch das Geschäftsjahr 2022 verlief für die ARGE wieder positiv.

Diese Entwicklung wird auch durch das erhöhte ausgewiesene Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr bestätigt.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 309,3 T€ erhöht, davon 228,9 T€ durch o.g. Neubauprojekt.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2022 bei 6,19 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2021: 5,63 € 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 572,3 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 465,8 T€ um 106,5 T€ erhöht.

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

- Positiv auf das Jahresergebnis wirken die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 328,6 T€ auf 3.392,4 T€ (Vorjahr: 3.063,8 T€). Verminderte Aufwendungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 790,6 T€ (Vorjahr: 912,7 T€) lassen ebenfalls das Jahresergebnis höher ausfallen.
- Kompensiert werden diese Erhöhungen durch erhöhte Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 795,2 T€ (Vorjahr: 718,8 T€) und Erhöhung der „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ auf 254,5 T€ (Vorjahr: 214,7 T€).
- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 20,0 T€ vermindert. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 70,2 T€, was ebenfalls ergebnismindernd wirkt.
- Durch erhöhten Rückstellungsaufwand (Rückstellungen für Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird und Rückstellungen für Abwasserkanalprüfung gemäß Vorgaben der Stadt Fürth) sind erhöhte Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung mit 1.684,0 T€ (Vorjahr: 1.605,9 T€) im abgelaufenen Geschäftsjahr festzustellen.

Insgesamt ist die Ertragslage geordnet.

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

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.



2. Finanzlage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,6 %.

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

Vermögensstruktur	2022		2021	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	20,25	87,85	20,13	86,03
Umlaufvermögen	2,80	12,15	3,27	13,97
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	23,05	100,00	23,40	100,00

Kapitalstruktur	2022		2021	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	9,36	40,62	8,83	37,73
Rückstellungen	0,93	4,03	0,98	4,19
Verbindlichkeiten				
- langfristig	11,15	48,37	11,84	50,60
- kurzfristig	1,60	6,94	1,74	7,44
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,04	0,01	0,04
Summe	23,05	100,00	23,40	100,00

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 795,2 T€ und durch abschließende Investitionen im Geschäftsjahr in Höhe von 917,0 T€ für den Neubau in der Fürther Südstadt erhöht.

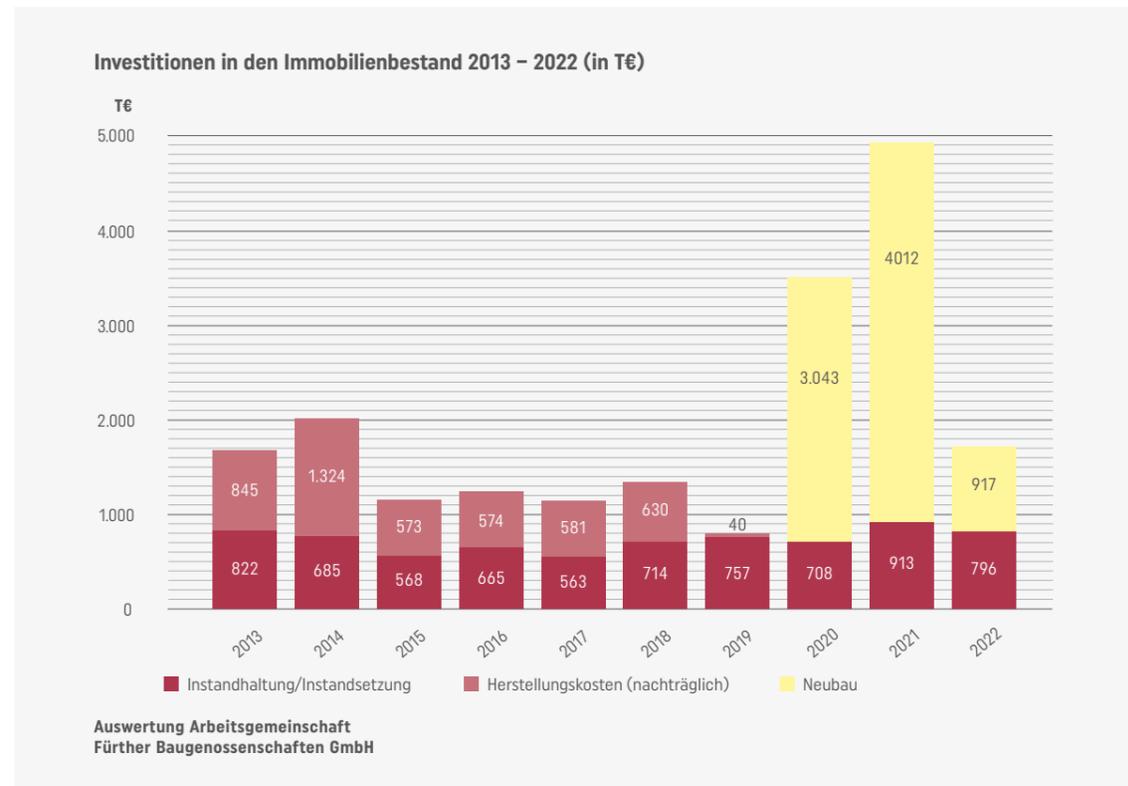
Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 9.358,8 T€, was einen Anteil von 40,6 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 259,2 T€) beträgt das Eigenkapital 9.618,0 T€ somit 41,73 % (Vorjahr: 39,9 %) der Bilanzsumme.

b) Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 11 (Vorjahr: 18) Bad- und Wohnungsanierungen mit Kosten von 305,2 T€ (Vorjahr: 469,0 T€) durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen und Kosten für Mieterwechsel wurden im vergangenen Jahr 282,0 T€ (Vorjahr: 400,0 T€) aufgewendet.

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



c) Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 2.393,9 T€ zum Ende des Vorjahrs um 502,7 T€ auf 1.891,2 T€ zum Ende des Geschäftsjahres vermindert. Dies begründet sich hauptsächlich durch abschließende Restinvestitionen in das Neubauprojekt in der Fürther Südstadt.

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert. Auch die Besicherung der Darlehen des abgeschlossenen Neubaus erfolgte „auf dem Bauvorhaben“, es mussten keine Zusatzsicherheiten 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 Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2023 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Durch die Zinspolitik im letzten Geschäftsjahr ging es im ersten Dreivierteljahr bei der Verteilung der Bankguthaben nicht mehr um die Erzielung von Zinserträgen, sondern möglichst um weitgehende Vermeidung von Negativzinsen (sogen. Guthabenverwahrungsgebühren). Insgesamt sind im Geschäftsjahr 4,4 T€ dieser unvermeidbaren Gebühren angefallen. Im Spätherbst war die sogen. „EZB-Zinswende“, die alle Banken und Kreditinstitute dazu veranlasste zumindest keine Guthabenverwahrungsgebühren mehr zu verlangen. Ab dem Jahr 2023 sind wieder moderate Zinserträge zu erzielen.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 48,4 % (Vorjahr 51,4 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten 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-jährige Zinsbindung.

Die Vermögenslage ist geordnet.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2022 wurden 38 (Vorjahr: 42) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 7,2 % (Vorjahr: 8,5 %).

Zum Bilanzstichtag standen 15 (Vorjahr: 10) Wohnungen leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 2,9 % (Vorjahr: 2,0 %).

	2022	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	2,7 %	1,9 %	2,4 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ² *)	5,89 €/m ²	5,57 €/m ²	5,46 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	22 €/m ²	27 €/m ²	21 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ² **)	22 €/m ²	27 €/m ²	21 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.286,3 T€	1.109,3 T€	1.107,5 T€
Tilgungskraft	2,4	2,5	2,3
Dynamischer Verschuldungsgrad	9,0 Jahre	11,2 Jahre	8,0 Jahre
Zinsdeckung	5,4 %	4,4 %	4,1 %

*) Wohnungszugänge wurden anteilig berücksichtigt, **) ohne Neubauinvestitionen

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt den Jahresüberschuss zuzüglich Zinsaufwendungen und abzüglich der Verwendung der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Gesamtkapitalrentabilität ist in den letzten Jahren auf zufriedenstellendem Niveau.

Die Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus dem Zugang von 30 Neubauwohnungen und Mietanpassungen, hauptsächlich aufgrund von kontinuierlicher Wertverbesserung des Wohnungsbestandes und von moderaten Anpassungen nach dem Fürther Mietspiegel.

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 drei 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 aktuelle Gesamtmietfläche bedeutet das weitere Restkosten von rund 26 €/m². Durch den Mitteleinsatz besonders in den letzten drei Geschäftsjahren zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt nachhaltig gesichert und das Vermietungsangebot besonders an größeren 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-Kaltmiete (Zinsdeckung) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren nur geringfügig erhöht, was auf die Neu-

aufnahme von außergewöhnlich zinsgünstigen Fremdmitteln für o.g. Neubauprojekt zurückzuführen ist.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Nach zweijähriger Tätigkeit ist Herr Gerhard Niedermann am 31.08.2022 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.



Von links: Roland Breun, Gerhard Niedermann, Frank Höppner (Foto: Peter Lang)

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

Als Nachfolger wurde von der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG Herr Stefan Hildner in den Aufsichtsrat entsandt.

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 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs und die nach wie vor präsente Coronakrise bzw. deren Nachwirkungen 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 die Geschäftsführung 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 demografischen Entwicklung Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Das bedeutet, Wohnungen oder Anwesen zu modernisieren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

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.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2023 ein positives Ergebnis von 203,0 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind Aufwendungen für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 1.200 T€ vorgesehen.

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

In 2023 wird mit Umsatzerlösen (abzgl. Erlösschmälerungen) von rund 3.718,0 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 2023 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2022 darstellen.

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. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Kriegs sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und der damit auch einhergehenden Inflation. 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 in diesem Bereich sind daher bis dahin allein in einem gestiegenen Verbrauchsverhalten der Mieter und in ge-

steigerten Abgaben des Staates begründet. Für den Zeitraum darüber hinaus wird versucht, angemessene, d.h. leistbare Rahmenbedingungen, zu vereinbaren. In jedem Fall ist aber mit einem, im Vergleich zu den vor den Krisen vereinbarten Einheitspreisen, starken Anstieg der Energielieferungspreise zu rechnen, die eventuell durch andere Umstände, wie Hilfestellungen der öffentlichen Hand, geänderte Verbrauchsverhalten o. ä. zumindest abgemildert werden könnten. Gleichwohl ist es weiterhin Aufgabe der Gesellschaft, alle 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, Verschlankung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben bisher 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 Bauvorhaben, unabhängig davon, ob diese sich im Bestand oder Neubau abspielen, 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.

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. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel der Stadt Fürth vom 01.04.2023 zeigt nach Ansicht der Stadt Fürth aber auf, dass die Mieten nicht mehr steigen. Investitionen in den Bestand, sei es nun aus klimapolitischen Gründen, Anpassungen in Bezug auf den demografischen Wandel oder Anpassungen zur Wohnwertverbesserungen werden auf Grundlage dieser

Erkenntnisse immer schwieriger bis gar unmöglich. Sollte die „Politik“ weiter die Einnahmen per Gesetz beschneiden, so legt sie immer stärker die 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. Es gibt einen großen Blumenstrauß an Forderungen aus der öffentlichen Hand, dies bedeutet aber, dass hohe 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. Derzeit sehen wir nicht die politischen Rahmenbedingungen in Bundes-, Landes- oder Kommunalpolitik, die dies berücksichtigt.

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. Die Geschäftsführung hat schon immer ein großes Gewicht auf das Vorhalten ausreichender Liquidität gelegt, um entstehenden Kapitalanforderungen, unabhängig des Entstehungsgrundes, entsprechen zu können.

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 regionalen Handwerksbetrieben sind immer noch gut gefüllt. Bedingt durch den Kaufpreisverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben.

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 zu kompensieren. Im 2022 fertiggestellten Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 ist dies durch geschickte Planung gelungen, und im Bestand wird dies z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern versucht.

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. 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 2023 und auch den Folgejahren 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 in absehbarer Zukunft gegeben sein. Die Nachfrage nach Erwerb von Wohneigentum ist, wie erwartet, regelrecht eingebrochen. Dies wird voraussichtlich die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich erhöhen bzw. dazu führen, dass weniger Wohnungen zur Neuvermietung frei werden.

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 2022 Negativzinsen („Strafzinsen“) nahezu zu vermeiden. Für 2023 werden wieder Zinserträge erwartet.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundsulden 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 2023

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 über alle grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik, die Entwicklung des laufenden Geschäftes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanungen regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat mit dem Geschäftsführer den Neubau in der Kaiserstraße 164 / Leyher Straße 15 in Fürth bei einem gemeinsamen Ortstermin besichtigt und sich von der guten Wohnqualität der dreißig Wohnungen überzeugt. Der Aufsichtsrat ist seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben vollumfänglich nachgekommen.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Geschäftsführer fand wie in den Vorjahren in einer konstruktiven und vertrauensvollen Atmosphäre statt. Gegenstand von fünf Prüfungen des Revisionsausschusses waren der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, das Rechnungswesen und zahlreiche Geschäftsfelder. Die Prüfungshandlungen ergaben keine Einwendungen.

Der vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. vorgelegte Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer ausführlich erläutert. Der Bericht ergab keinen Anlass für Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie dem Geschäftsbericht für das Jahr 2022 zugestimmt. 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	€ 527.529,81
Jahresüberschuss	€ 572.318,99

- c) Die Entlastung des Geschäftsführers

Das Jahr 2022 war stark von globalen Krisen beeinflusst. Umso mehr dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG sowie der Geschäftsleitung für das große Engagement und die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Fürth, im Mai 2023

gez. Roland Breun
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Neubau Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15

JAHRESABSCHLUSS 2022 – BILANZ

Aktivseite

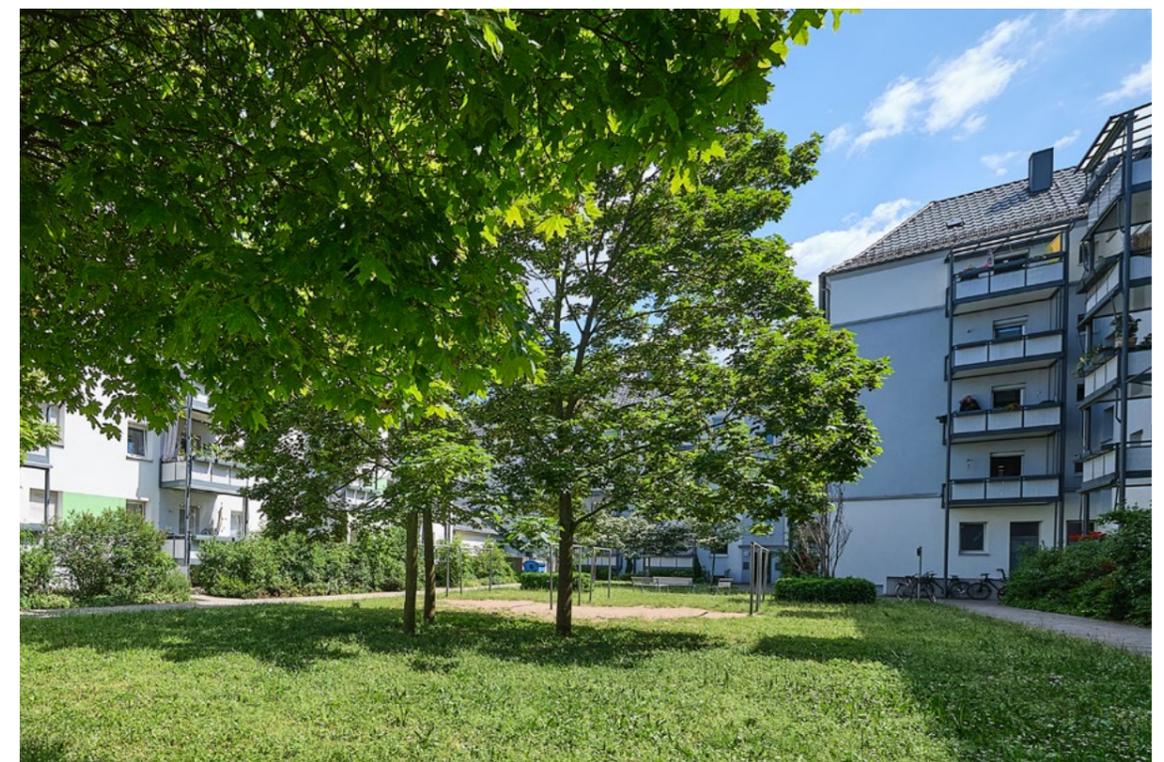
	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) SACHANLAGEN			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.040.038,97		11.644.576,54
2. Grundstücke ohne Bauten	41.554,49		41.554,49
3. Anlagen im Bau	--	20.081.593,46	8.273.948,80
II) FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	166.771,64		166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	253,46	167.025,10	242,60
Anlagevermögen insgesamt		20.248.618,56	20.127.094,07
B. Umlaufvermögen			
I) ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	830.984,62		850.970,30
2. Andere Vorräte	478,38	831.463,00	478,38
II) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	6.223,03		5.807,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.279,42		3.614,04
3. Sonstige Vermögensgegenstände	66.683,75	75.186,20	21.894,55
III) FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.891.150,09	2.393.949,44
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		--	133,60
Bilanzsumme		23.046.417,85	23.403.941,66

Passivseite

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
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	7106.848,02	7.666.712,63	6.685.819,31
III) BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss		572.318,99	465.817,89
Eigenkapital insgesamt		9.358.760,83	8.831.231,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	486.786,00		491.968,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	259.156,23		354.704,62
3. Sonstige Rückstellungen	189.068,00	935.010,23	130.868,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.279.520,68		7.928.119,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.354.635,49		4.479.364,18
3. Erhaltene Anzahlungen	953.132,76		858.216,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.615,09		16.628,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.846,86		304.289,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	14.507,37	12.750.258,25	6.864,98
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.388,54	2.388,54	1.687,07
Bilanzsumme		23.046.417,85	23.403.941,66

JAHRESABSCHLUSS 2022 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	3.392.431,40		3.063.868,97
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.279,42	3.394.710,82	3.614,04
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 19.985,68	50.247,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		214.434,35	161.519,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 1.684.035,41	- 1.605.868,01
Rohergebnis		1.905.124,08	1.673.382,09
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 32.744,64	- 30.830,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	5.183,85 €	- 10.239,73	- 28.519,27 (24.393,54)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 795.181,83	- 718.845,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 254.492,77	- 214.656,04
8. Erträge aus Beteiligungen		-	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,99	0,88
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	14.841,56 €	- 155.315,60	- 139.183,45 (37.707,36)
Ergebnis nach Steuern		657.155,50	550.654,40
11. Sonstige Steuern		- 84.836,51	- 84.836,51
Jahresüberschuss		572.318,99	465.817,89



Innenhof Busching-, Flößbau-, Schwabacher Straße

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 des Gesellschaftsvertrages der GmbH 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 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 31.12.2021 über ein Eigenkapital in Höhe von 661.159,65 €. Der Jahresüberschuss betrug 8.159,91 €.

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.

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 Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022 / 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 95.548,39 € (Vorjahr: 126.169,89 €).

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
				Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2022
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.987.521,78	0,00	0,00	9.190.644,26	0,00	0,00	38.178.166,04
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	8.273.948,80	916.695,46	0,00	0,00	9.190.644,26	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	37.303.025,07	916.695,46	0,00	9.190.644,26	9.190.644,26	0,00	38.219.720,53
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	166.771,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	242,60	10,86	0,00	0,00	0,00	0,00	253,46
Summe Finanzanlagen	167.014,24	10,86	0,00	0,00	0,00	0,00	167.025,10
Anlagevermögen gesamt	37.470.039,31	916.706,32	0,00	9.190.644,26	9.190.644,26	0,00	38.386.745,63

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge				
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	17.342.945,24	795.181,83	0,00	0,00	0,00	0,00	18.138.127,07	20.040.038,97	11.644.576,54
	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	0,00	8.273.948,80
	17.342.945,24	795.181,83	0,00	0,00	0,00	0,00	18.138.127,07	20.081.593,46	19.960.079,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64	166.771,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253,46	242,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.025,10	167.014,24
	17.342.945,24	795.181,83	0,00	0,00	0,00	0,00	18.138.127,07	20.248.618,56	20.127.094,07

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 830.984,62 € (Vorjahr: 850.970,30 €) 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 31.12.2021 ein Eigenkapital in Höhe von 8.831.231,02 €, dieses veränderte sich wie folgt:

Gezeichnetes Kapital

Stand 31.12.2021 / 31.12.2022

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 31.12.2021 / 31.12.2022 **559.864,61 €**

Andere Gewinnrücklagen

Stand 31.12.2021	6.685.819,31 €	
Jahresüberschuss 2021 abzgl. Dividendenzahlung	421.028,71 €	7.106.848,02 €
Jahresüberschuss 2022		572.318,99 €

Eigenkapital insgesamt

9.358.760,83 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 23.006,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den 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: 131.500,00 € (Vorjahr: 86.960,00 €).
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 29.000,00 € (Vorjahr: 25.000,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 21.000,00 € (Vorjahr: 17.000,00 €).

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	7.279.520,68 (7.928.119,80)	358.453,65 (439.068,19)	1.202.666,81 (1.456.866,10)	5.718.400,22 (6.032.185,51)	7.279.520,68 GPR* (7.928.119,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.354.635,49 (4.479.364,18)	126.309,38 (124.728,69)	521.448,84 (514.923,18)	3.706.877,27 (3.839.712,31)	4.354.635,49 GPR* (4.479.364,18)
Erhaltene Anzahlungen	953.132,76 (858.216,63)	953.132,76 (858.216,63)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.615,09 (16.628,05)	17.615,09 (16.628,05)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	130.846,86 (304.289,31)	130.846,86 (304.289,31)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	14.507,37 (6.864,98)	14.507,37 (6.864,98)			
Gesamtbetrag	12.750.258,25 (13.593.482,95)	1.600.865,11 (1.749.795,85)	1.724.115,65 (1.971.789,28)	9.425.277,49 (9.871.897,82)	11.634.156,17 GPR* (12.407.483,98)

(...) Vorjahr - *Grundpfandrecht

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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
Stefan Hildner ab: 20.10.2022
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Gerhard Niedermann bis: 31.08.2022
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier

E) Weitere Angaben

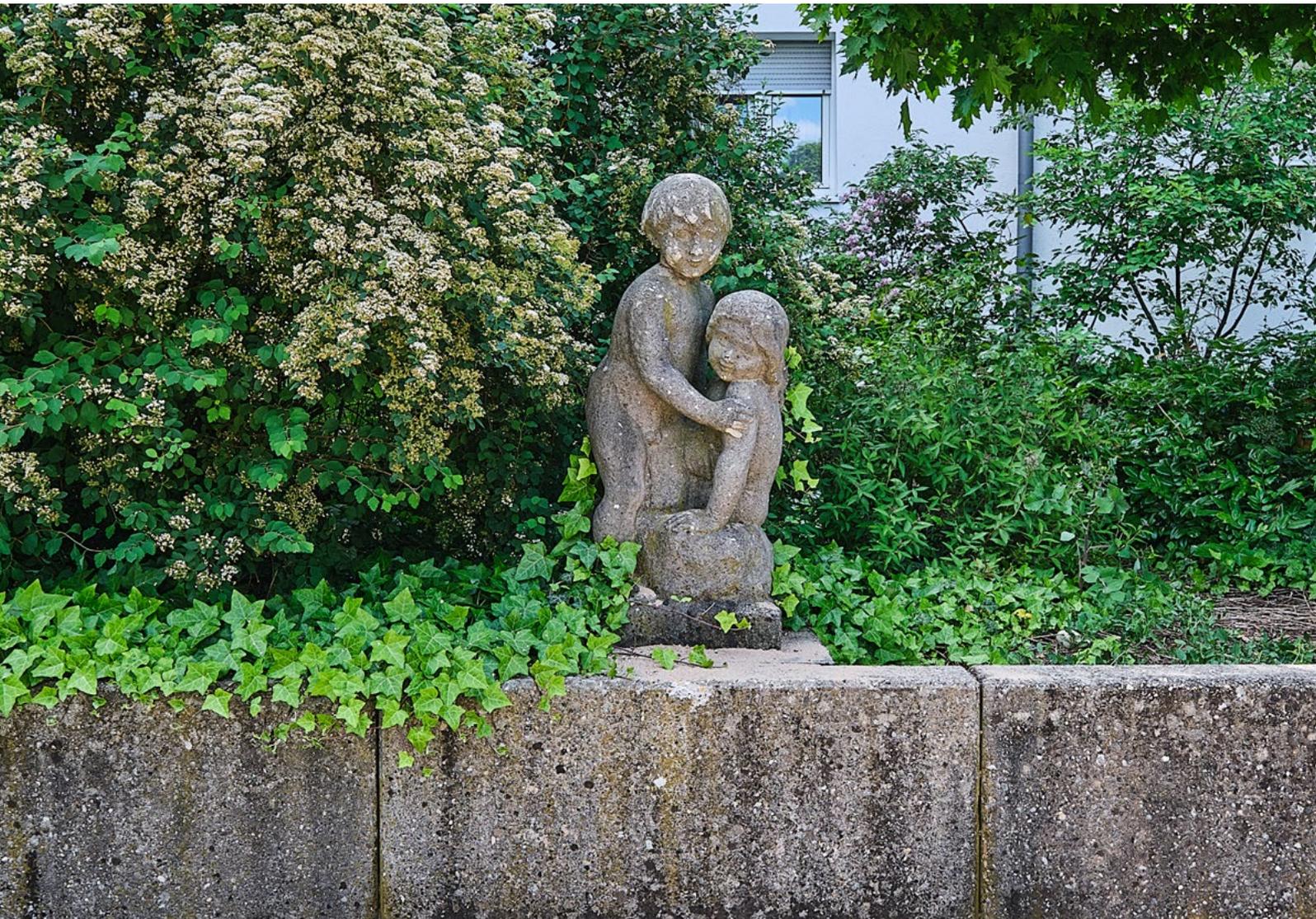
Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 572.318,99 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 527.529,81 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 28. April 2023

gez. 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.