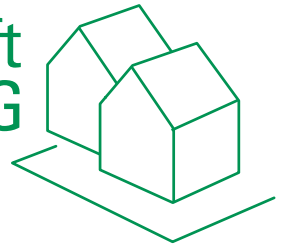


Baugenossenschaft
»Eigenes Heim« eG



BERICHT DES VORSTANDES 2020



INHALT

HINWEISE	3
ZUM GEDENKEN	4
BERICHT DES VORSTANDES	6
STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM BERICHT DES VORSTANDES UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020	28
BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	30
BILANZ ZUM 31.12.2020	32
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	34
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020	35
ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2020	44
UNTERNEHMENSPROFIL	46
KENNZAHLEN	46
IMPRESSUM	48



HINWEISE

EHESCHLIESSUNG, ÄNDERUNG DER BANKVERBINDUNG, ETC.

Damit wir Sie zutreffend anschreiben oder Ihnen die Dividende auf das richtige Konto überweisen können, bitten wir Sie, uns Namens- und Adressänderungen sowie Sterbefälle zeitnah schriftlich mitzuteilen.

Bei einer Eheschließung bitten wir Ihre Ehegattin / Ihren Ehegatten zur Mitunterzeichnung des Mietvertrages in die Verwaltung der Genossenschaft.

Änderungen der Bankverbindung benötigen wir aufgrund der SEPA-Vorschriften, **schriftlich 14 Tage vor dem nächsten Monatsersten**. Spätere Mitteilungen können wir erst zum übernächsten Monatsersten berücksichtigen.

BAULICHE ÄNDERUNGEN

Wir weisen darauf hin, dass jegliche bauliche Änderung der **vorherigen** schriftlichen Genehmigung durch die Genossenschaft bedarf. Auch Gartenhäuser und Sichtschutzzäune bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung.

GRÜNANLAGENPFLEGE

Bei Hinweisen zur Durchführung der Grünanlagenpflege setzen Sie sich bitte direkt mit der Firma

Rosigkeit / Grün
Telefon 09131 / 68 7777 – 2

in Verbindung.

HAUSORDNUNG, STRASSENREINIGUNG UND WINTERDIENST

Wenn die Hausordnung, die Straßenreinigung oder der Winterdienst in Ihrem Anwesen durch eine Fremdfirma erfolgt, bitten wir Sie, sich bei Beschwerden direkt mit der Firma

AGS WILD & PANDA Service GmbH
Telefon 0911 / 710 25 95

in Verbindung zu setzen.

WIR TRAUERN UM UNSERE



Klaus Egersdörfer
Ilse Kuntz
Hildegard Hemmerlein
Ilse Helmreich
Johanna Eckart
Luise Scheiderer
Horst Agli
Hedwig Böllet
Elisabeth Hassgall
Ursula Fiedler
Herbert Schindler
Heinz Wörner
Dieter Franzreb

IM JAHR 2020 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Heinrich Walz
Hildegard Guber
Paul Hulan
Christian Karl
Herbert Ullrich
Inge Kammerer
Gisela Homberger
Herbert Reif
Udo Sander
Günter Meinhold
Karl Heinz Denzler
Egid Weiß
Anna Schmid

Alfred Haselbauer
Friedrich Porzner
Roland Kaup
Heinz Schoberth
Thomas Grötsch

Den verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.



BERICHT DES VORSTANDES 2020

1. RAHMENBEDINGUNGEN

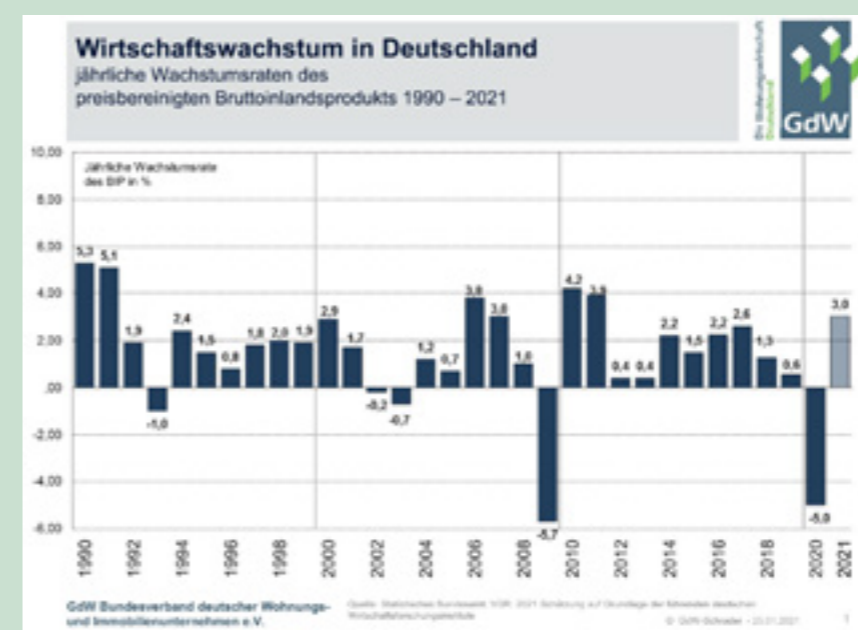
1.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %).



ARBEITSMARKT

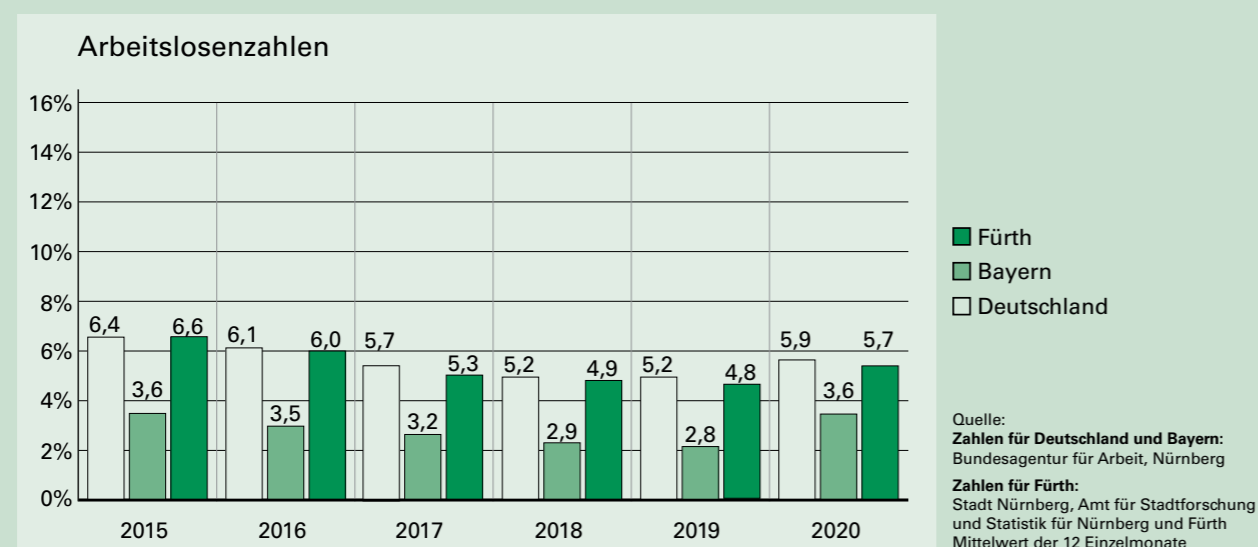
Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Die Zahl der Menschen ohne Arbeit liegt nach Angaben der Bundesanstalt für Arbeit im Jahresdurch-



schnitt 2020 bei 2,695 Millionen. Im Jahresdurchschnitt waren damit 2020 rund 428.000 mehr Menschen ohne Arbeit als im Jahr 2019. Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2020 von durchschnittlich 5,0 Prozent im Vorjahr auf 5,9 Prozent gestiegen.

Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 75.000 Personen sorgen. Knapp ein Fünftel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

In Fürth waren im Dezember 2020 4.415 Menschen arbeitssuchend. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote in Fürth für das Jahr 2020 mit 5,7 Prozent aber weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.



KONSUM

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu.

Der Verbraucherpreisindex ist in 2020 um durchschnittlich 0,4 Prozent angestiegen. Bei den Baupreisen lag der Anstieg im Jahr 2020 mit 1,4 Prozent erneut über dem Gesamtdurchschnitt. Der Anstieg bei den Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) liegt mit 1,4 Prozent im Bereich der Veränderung bei den Baupreisen.

IMMOBILIENBRANCHE

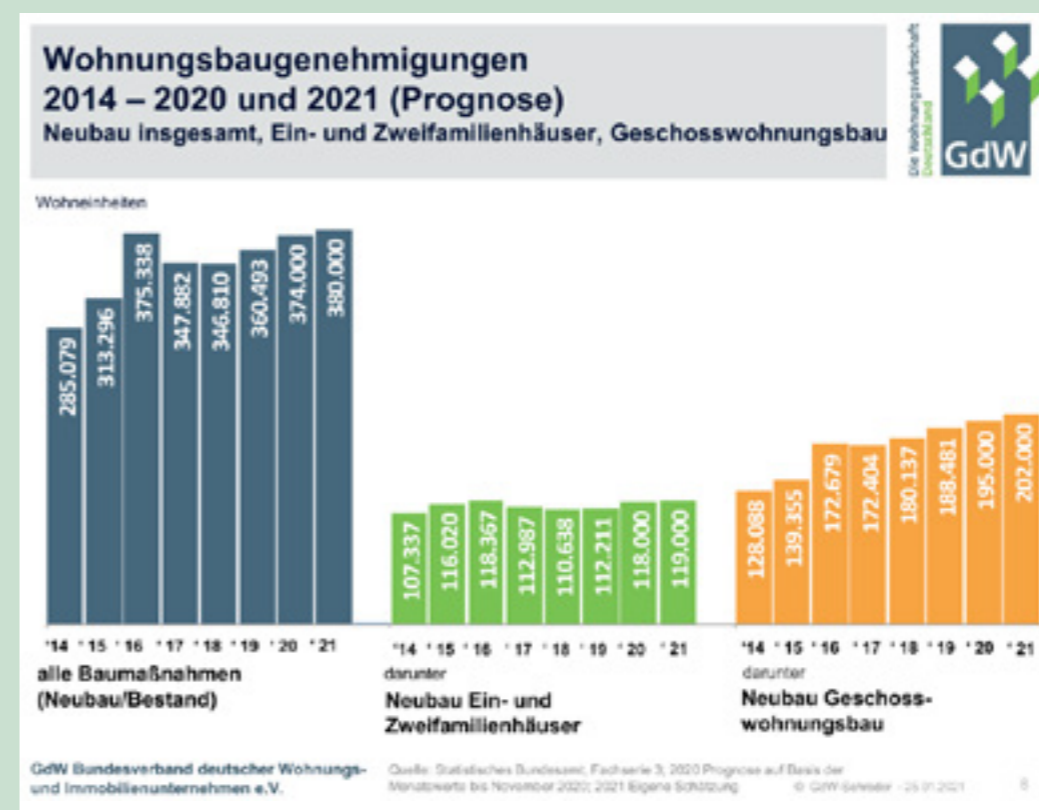
Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.



Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %).

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.





1.2. MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2020

Angesichts der Corona-Pandemie hat sich der Vorstand und der Aufsichtsrat aus Verantwortung für die Gesundheit und das Wohlergehen der Mitglieder dazu entschieden, die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 im Jahr 2020 nicht durchzuführen. Sofern es das Infektionsgeschehen zulässt, ist es geplant, die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 gemeinsam mit der Versammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Jahr 2021 durchzuführen.

MITGLIEDERBETREUUNG

Aufgrund der Corona-Pandemie musste in 2020 leider auch die Mitgliederehrung entfallen. Bis die Ehrungen nachgeholt werden können, bedankt sich die Genossenschaft an dieser Stelle schon einmal für ihre langjährige Treue bei folgenden Jubilaren:

Für 60-jährige Mitgliedschaft:

Lösel Elisabeth
Bauer Manfred
Zinner Alfred
Mauder Christl
Grau Gerda
Beck Helene
Grögel Betti
Rheinisch Rotraud

Für 50-jährige Mitgliedschaft:

Göss Thomas	Celikovsky Christa
Brigl Peter	Hette Theobald
Kreuzer Dieter	Kohler Sieglinde
Eisinger Hans	Kreuzer Marianne
Krain Jürgen	Sänger Renate
Kronfeld Hildegard	Schwab Margot
Beier Erich	
Kronfeld Ruth	
Reim Wolfgang	

1.3. VERKAUF VON EINFAMILIENHÄUSERN

Die unter Ensembleschutz stehende Siedlung „Eigenes Heim“ aus der frühen Zeit der Gartenstadt-bewegung bietet ein Wohnen im Grünen in historischer Umgebung. Das gesamte Ensembleschutzgebiet umfasst insgesamt 155 Einfamilienhäuser. Da Investitionen in diesem Bereich für eine sozial-orientierte Genossenschaft nur in begrenztem Umfang und wohl bedacht erfolgen können, wurde im Jahr 2019 der Beschluss gefasst, 54 Häuser aus diesem Gebiet zu veräußern. Im Jahr 2020 wurden der Verkauf von 14 Einfamilienhäusern notariell beurkundet. Sieben dieser Verkäufe erfolgten an die jeweiligen Mieter der Einfamilienhäuser.

Zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart und des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe hat die Stadt Fürth am 29.04.2020 eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Zukünftige bauliche Veränderungen sollen so geregelt werden, dass die für das Ensemble signifikante Architektur gewahrt bleibt.



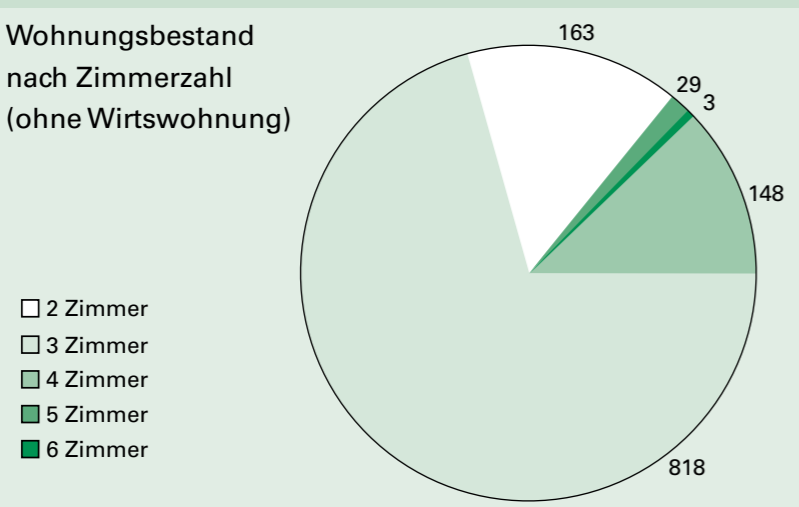
2. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

2.1. BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

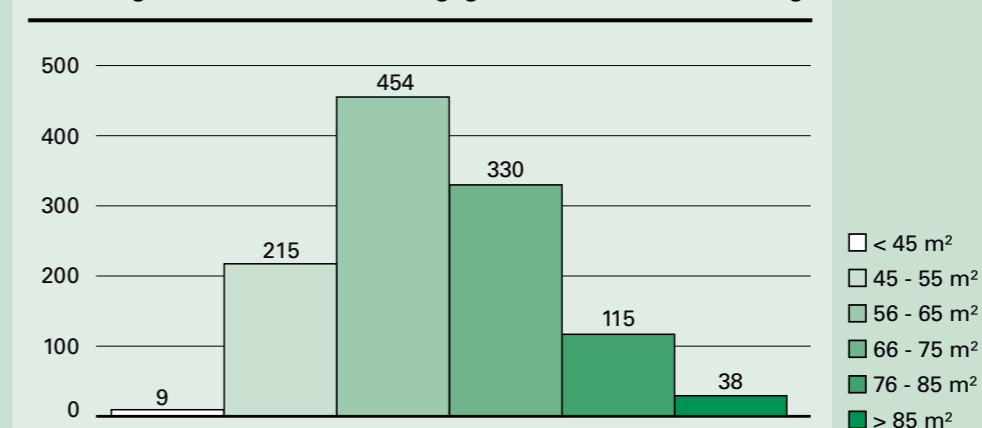
Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft

1.162	Wohnungen einschl. Wirtswohnung
21	Sonstige Mieteinheiten
172	Garagen
29	Carports
294	Stellplätze

Wohnungsbestand
nach Zimmerzahl
(ohne Wirtswohnung)

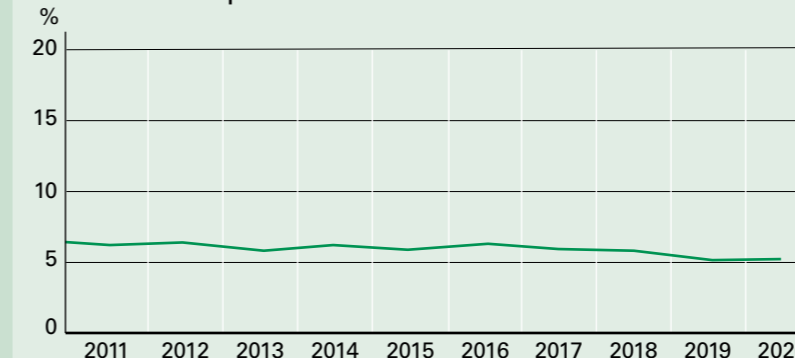


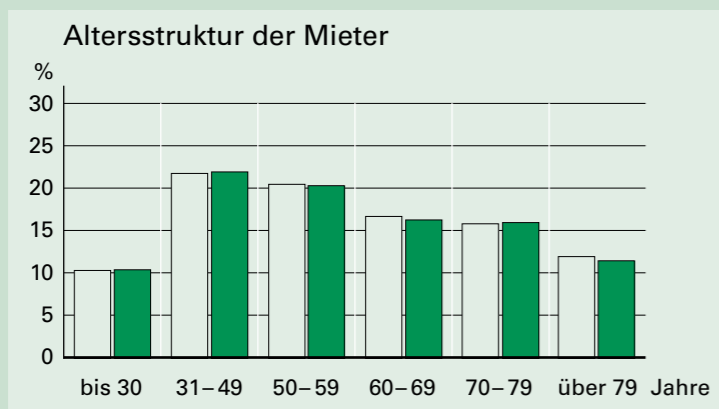
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (ohne Wirtswohnung)



Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH dürfen 26 % des dortigen Wohnungsbestandes nur an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet werden. Im abgelaufenen Jahr waren insgesamt 62 Mieterwechsel (Vorjahr: 59) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 5,3 % entspricht (Vorjahr: 5,1 %).

Fluktuationsquote





Die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG vereinnahmte im Geschäftsjahr 2020 Mieterträge in Höhe von T€ 4.628,3. Einschließlich der Umlagen betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 6.066,7.

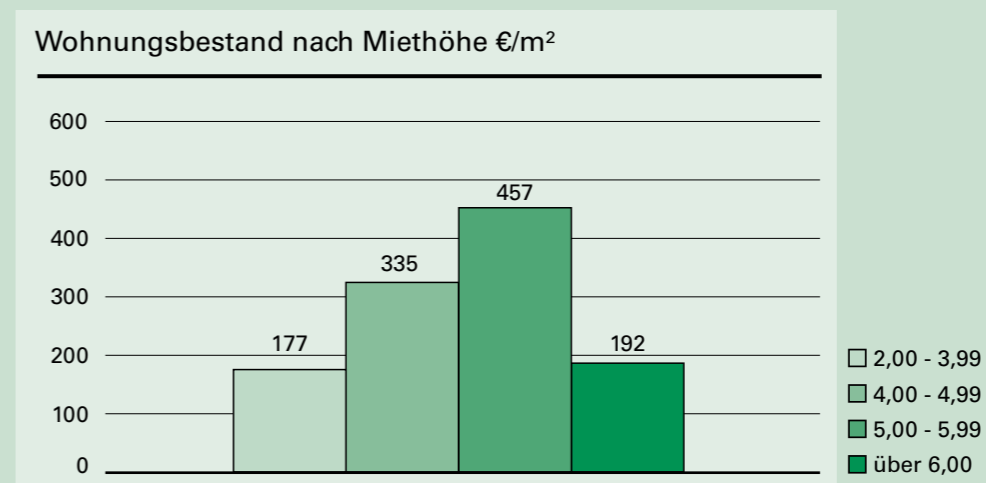
Die Mieten wurden insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen oder bei der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen angepasst.

Die Erlösschmälerungen (T€ 38,3), die Forderungsausfälle (T€ 12,3) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 0,0) betragen zusammen 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die Mietausfälle bei Wohnungen in Höhe von rd. T€ 37,9 (Vorjahr: rd. T€ 45,4) sind im Wesentlichen auf Leerstände während der Modernisierungsmaßnahmen sowie auf bewussten Leerstand zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG beträgt im Dezember 2020 5,16 €/m² (Vorjahr 4,91 €/m²).

Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen 1,50 €/m² (Vorjahr 1,49 €/m²).



2.2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Ein Hauptanliegen der Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2020 die kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung mit umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten. Bei den Modernisierungsmaßnahmen steht neben der Wohnwertverbesserung und der Substanzerhaltung auch die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Gebäude im Fokus der Genossenschaft. Für diese Ziele hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 – einschließlich der anteiligen Kosten des Regiebetriebes sowie der weiterverrechneten Kosten für verwaltungsmäßige und technische Leistungen – rd. T€ 2.191,6 investiert.



Neben der Neubautätigkeit fand im Jahr 2020 folgende größere Modernisierungsmaßnahme statt:

Weinbergstraße 27, 29

T€ 236,2

- Erneuerung der Fassade unter Beachtung des Ensembleschutzes
- Dämmung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Energetische Ertüchtigung der Haustüren
- Erneuerung der Außenanlage
- Abdichtung der Kelleraußenwand mit Kanalsanierung

Neben diesen Maßnahmen führte die Baugenossenschaft auch in diesem Jahr bei Mieterwechseln wieder Wohnungseinzelmodernisierungen durch. Mithilfe dieser Einzelmodernisierungen bringt die Baugenossenschaft leerwerdende Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und sichert somit die nachhaltige Vermietung der Wohnungen.

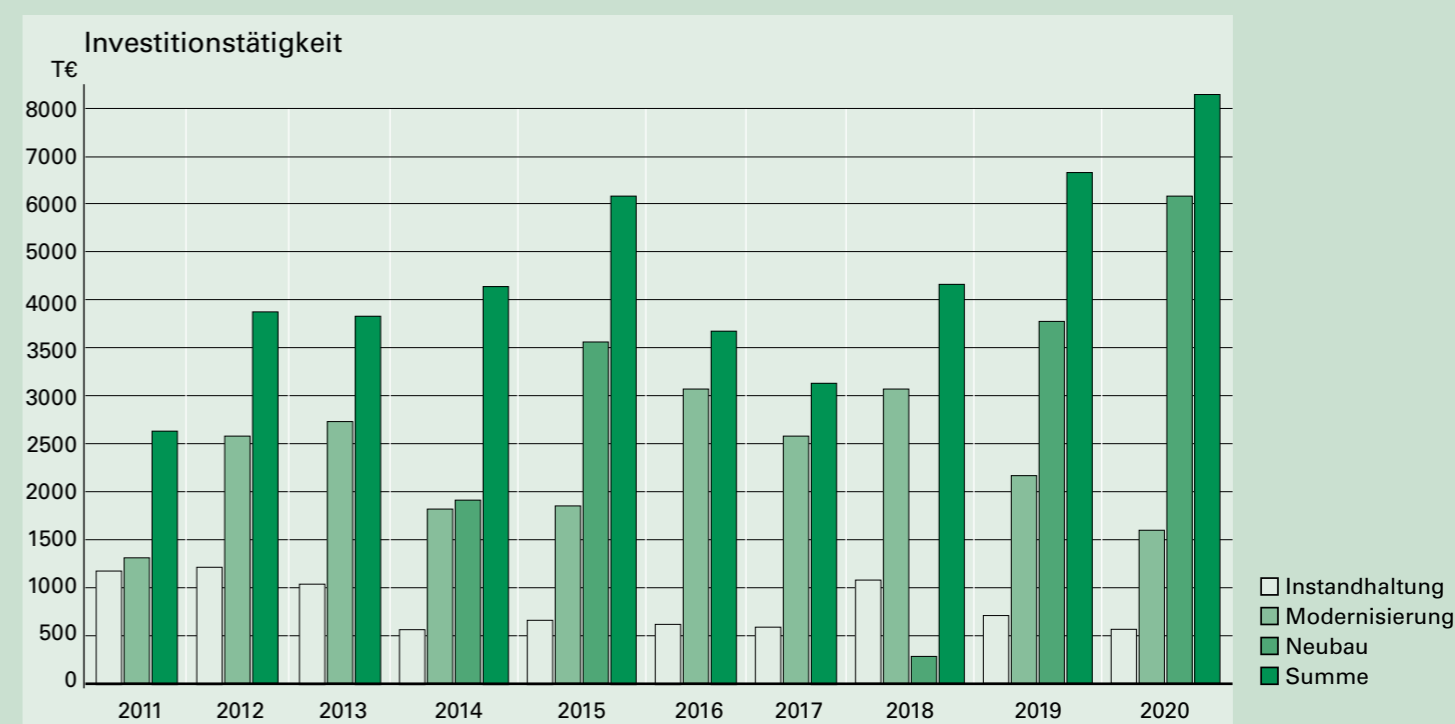
Im Zuge dieser Wohnungseinzelmodernisierungen wurden im Jahr 2020 folgende wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt:

	2020	2019
Heizungseinbau	13 WE	22 WE
Installation zeitgemäßer Bäder	19 WE	26 WE
Einbau moderner Kunststofffenster	12 WE	21 WE

Zusätzlich wurden in einzelnen Wohngebäuden die Kellerräume instandgesetzt.

In diesem sehr umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm kommt das Bestreben der Genossenschaft zum Ausdruck, die Qualität der Wohnungen und der Wohnanlagen nachhaltig zu verbessern. Die Genossenschaft leistet mit den hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben einen gewichtigen arbeitsmarktpolitischen Beitrag für die Region. Sie ist ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk und den örtlichen Arbeitsmarkt.

Nachfolgende Graphik gibt einen Überblick über die Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben der vergangenen Jahre:





2.3. NEUBAUTÄTIGKEIT

Umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie zukunftsorientierte Neubautätigkeit im Gebäudebestand – aus einem ausgewogenen Verhältnis dieser Leistungsbereiche resultiert letztlich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG.

Die regelmäßige Errichtung neuer und innovativer Wohnanlagen ermöglicht unseren Mitgliedern den Zugang zu modernsten Wohnungen. Unser Focus liegt hierbei neben der Qualität der Wohnlage selbstverständlich auch auf der Kernaufgabe unserer Wohnungsgenossenschaft: in unserer stetig wachsenden Stadt für sichere, attraktive und dabei bezahlbare Wohnungen zu sorgen.

FERTIGSTELLUNG VON 40 ATTRAKTIVEN WOHNUNGEN IN DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE 56, 57

Nach rund 21 Monaten Bauzeit konnten ab Dezember 2020 die 40 Wohnungen in der Riemenschneiderstraße 56, 57 an die Mieter übergeben werden.

Im Jahr 2021 wurden noch Restarbeiten ausgeführt sowie die Außenanlagen – einschließlich der Stellplätze – fertiggestellt.

Bis zum 31.12.2020 hat die Genossenschaft für diesen Neubau rd. 8,2 Mio. Euro investiert.

NEUBAU 4-GRUPPIGER KINDERGARTEN IN DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE

In direkter Nachbarschaft zur Riemenschneiderstraße 56, 57 entsteht zudem mit dem Neubau eines Kindergartens ein Betreuungsangebot für bis zu 100 Kinder. Nach einigen Schwierigkeiten während der Rohbauphase schreitet das Bauprojekt zwischenzeitlich zügig voran, so dass der Kindergarten zum 01. Juli 2021 an den künftigen Betreiber, die AWO Fürth, übergeben werden kann.

Für den Kindergarten investierte die Genossenschaft bis zum 31.12.2020 rd. 1,4 Mio. Euro.

Der Neubau wird gefördert

- aus Landesmitteln nach Art. 10 BayFAG des Freistaat Bayern, die durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heim zur Verfügung gestellt worden sind,
- nach dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 - 2020 aus Bundesmitteln die dem Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales zur Verfügung gestellt worden sind, sowie
- durch die Stadt Fürth über die Investitionskostenförderung von Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet.

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME RIEMENSCHNEIDERSTRASSE

Das Neubaugebiet mit den beiden Wohngebäuden und dem Kindergarten wurde durch die Neugestaltung der Riemenschneiderstraße abgerundet. Im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrages hat die Baugenossenschaft in 2020 für rd. T€ 381,9 eine neue Wendeanlage sowie einen Verbindungsweg für Fußgänger von der Riemenschneiderstraße zur Feldstraße erstellt.



3. JAHRESABSCHLUSS UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

3.1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	37.269,1	91,6	32.168,5	91,5
Grundstücksvorrat/Bauvorbereitung	993,4	2,4	685,2	2,0
Kurzfristiges Vermögen	2.423,4	6,0	2.293,8	6,5
Bilanzsumme	40.685,9	100,0	35.147,5	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenmittel	15.194,2	37,4	13.307,5	37,9
Langfristiges Fremdkapital	22.391,8	55,0	19.411,5	55,2
Kurzfristiges Fremdkapital	3.099,9	7,6	2.428,5	6,9
Bilanzsumme	40.685,9	100,0	35.147,5	100,0

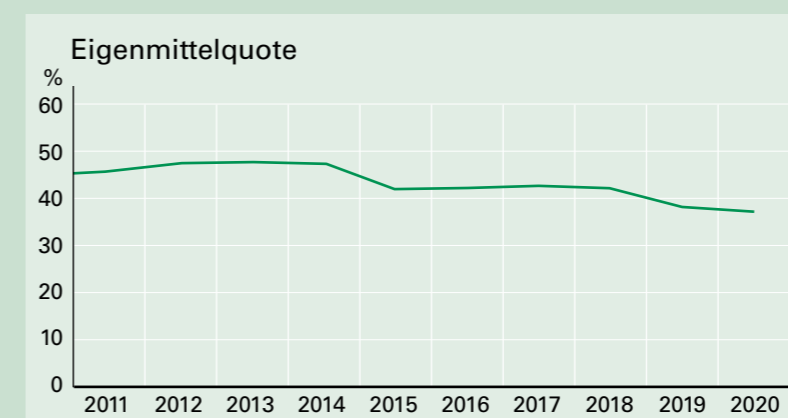
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 5.538,4 erhöht.

Auf der Vermögensseite haben sich insbesondere die langfristigen Investitionen aufgrund der durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erhöht; der Rückgang aufgrund der Abschreibungen des Berichtsjahres wird dadurch nicht sichtbar. Die Bauvorbereitung erhöhte sich aufgrund der Planungskosten für eine Baumaßnahme. Die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens ist auf gestiegene Flüssige Mittel zurückzuführen.

Auf der Kapitalseite erhöhten sich die Eigenmittel aufgrund des Jahresüberschusses; dem stehen Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung gegenüber. Das langfristige

Fremdkapital erhöhte sich aufgrund gestiegener Pensionsrückstellungen, bereits erhaltener Kaufpreiszahlungen sowie infolge der Neuvaluierungen im Berichtsjahr: Ein Rückgang infolge der planmäßigen Entschuldung ist somit nicht sichtbar.

Das langfristig verfügbare Eigenkapital der Genossenschaft (T€ 14.698,8) beträgt zum Bilanzstichtag rd. 36 % (Vj.: rd. 36 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel betragen rd. 38% (Vj.: rd. 38 %) der Bilanzsumme.



Die Genossenschaft verfügt über eine branchenübliche Eigenkapitalausstattung.

Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rd. 83 % (Vj.: rd. 81 %).

Zum 31.12.2020 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Ein stichtagsbezogener Kapitalbedarf ist durch, zum Stichtag, noch nicht valutierte Fremdmittel gedeckt.

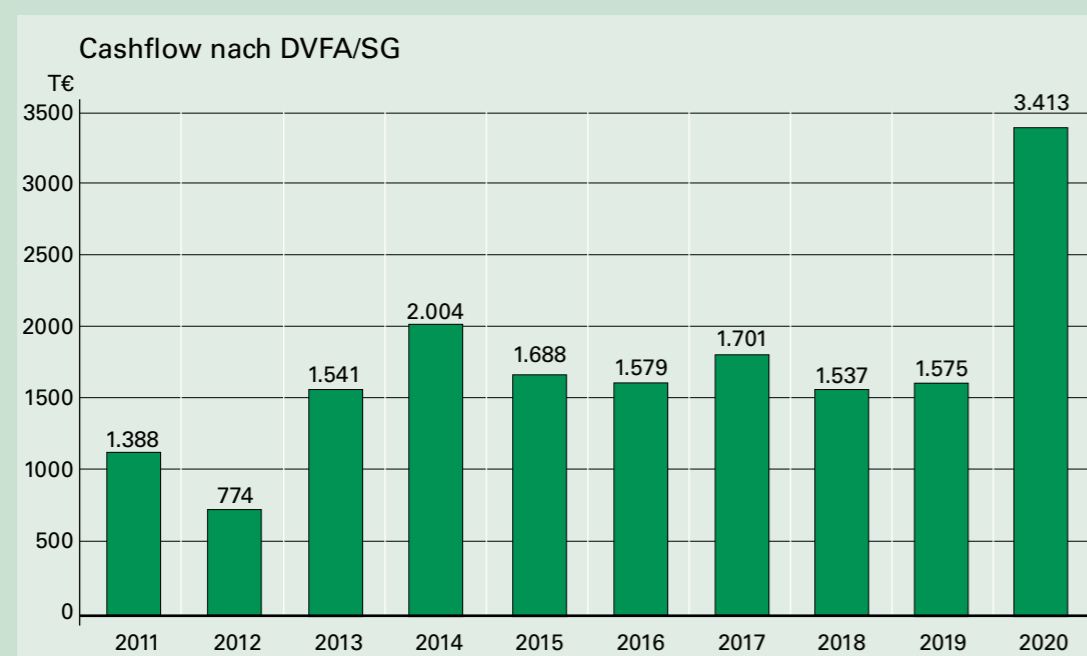
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



3.2. FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung für 2020

	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.		570,9
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	3.085,2	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.376,0	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.476,3	185,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.		756,4



Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet sein.

3.3. ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Hausbewirtschaftung	1.016,1
Kapitaldisposition	17,9
Sonstiger und a.o. Bereich	891,3
Jahresüberschuss	1.925,3

Das sonstige Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erlösen aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern, der Auflösung von Rückstellungen, den Anpassungen bei der Pensionsrückstellung, den außerplanmäßigen Abschreibungen sowie aus anderen nicht operativen und periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.



4. GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 25.275,92 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

5. AUSBLICK

Die zuverlässige und sichere Wohnungsversorgung unserer Mitglieder mit bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum in einem entsprechenden Wohnumfeld ist auch weiterhin die Hauptaufgabe unserer Genossenschaft. Um dieses Ziel sicherzustellen wird die Genossenschaft auch künftig kontinuierlich in die Verbesserung sowie die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes investieren.

Im Geschäftsjahr 2021 wird die Genossenschaft den Neubau des Kindergartens für 100 Kinder fertigstellen und somit einen Beitrag leisten, damit sich auch künftig junge Familien für eine Wohnung im Eigenen Heim entscheiden.

Bereits im Jahr 2020 wurde mit den Planungen für die Modernisierung und Aufstockung der Fronmüllerstraße 172-182b begonnen. Im Frühjahr 2021 wird die Umsetzung dieser Maßnahme starten und mit der Vermietung der 12 neuen Wohnungen im Dachgeschoss im Jahr 2022 abgeschlossen sein. Im Rahmen dieser Modernisierung werden für die 52 Mieter der Bestandswohnungen eine Vielzahl von Verbesserungen umgesetzt. So werden die vorhandenen kleinen Balkone durch großzügige Vorstellbalkone ersetzt, die Fassade gedämmt, die Fenster erneuert und der Zugang zu den Wohnungen durch den Anbau von Aufzügen erleichtert. Neben der Fassadendämmung wird auch der Anschluss aller Wohnungen an eine zentrale Heizungsanlage die CO2-Bilanz nachhaltig verbessern.

Wie bereits in den vergangenen Jahren erfolgreich praktiziert, wird die Genossenschaft auch in 2021 in den Erhalt und die Aufwertung des Ensembleschutzgebietes investieren. Im Jahr 2021 erfolgt so die Modernisierung der Weinbergstraße 31/33 (Abdichtung Kelleraußenwand, Wärmedämmfassade und Dacherneuerung).

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

So wird die Genossenschaft im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie auch im Bereich der Vermietung den Einsatz moderner Medien forcieren. Bereits im Jahr 2020 wurde die digitale Wohnungsübergabe eingeführt. In 2021 erfolgt nun die Einführung der digitalen Wohnungsbewerbung über die Homepage der Genossenschaft. Somit schaffen wir auch die Voraussetzungen für eine kontaktreduzierte Wohnungsvermietung.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war wie immer informativ, konstruktiv und vertrauensvoll. Dafür gilt dem Aufsichtsrat ein ganz besonderer Dank.

Dank gebührt auch allen Geschäftspartnern, den Behörden und Institutionen, die uns durch ihre Unterstützung bei der Bewältigung unserer genossenschaftlichen Aufgaben mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind.

Fürth, 29. April 2021

Der Vorstand
M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian



STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM BERICHT DES VORSTANDES UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

Im Geschäftsjahr 2020 wurden mit einem Kostenaufwand von rund 2,2 Mio. € wieder Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Neubauminvestitionen sind in 2020 mit rund 5,9 Mio. € getätigt worden. Um die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten, sieht der Aufsichtsrat weiterhin die Notwendigkeit, Modernisierungsmaßnahmen fortzuführen, um die Häuser und Wohnungen für unsere Mieter attraktiv zu gestalten und auf einen neuen Stand zu bringen. Der Aufsichtsrat sieht für die Genossenschaft die Notwendigkeit von Neubautätigkeiten, um das Angebot mit bezahlbaren Wohnungen nach neuestem Stand zu erweitern und damit langfristig für Mieter attraktiv zu bleiben.

Bereits für 14 der 54 Einfamilienhäuser im Ensembleschutz, die veräußert werden, ist in 2020 der Verkauf notariell beurkundet worden. Der Flair des insgesamt 155 Einfamilienhäuser umfassenden Ensembles ist auch durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Fürth gesichert und wird so auch in Zukunft ein einheitliches Bild abgeben.

Nach wie vor war die Nachfrage nach Wohnungen im vergangenen Jahr sehr hoch. Dadurch und auch aufgrund der laufenden Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel, waren auch im Jahr 2020 nahezu keine Mietausfälle zu verzeichnen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat, sowie die laufenden Prüfungen während des Berichtszeitraumes führten zu keinen Beanstandungen. Die Buchführung erfolgte, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, ordnungsgemäß.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind weiterhin als geordnet anzusehen. Der entsprechenden Feststellung sowie auch den übrigen Darstellungen zur Geschäftslage im Bericht des Vorstandes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von 25.275,92 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen, stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Geschäftsführer, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die auch unter Corona-Bedingungen geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2020.

Fürth, 29. April 2021

Burkhardt, Fritz, Schmidt, Biller



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben im Jahr 2020 ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen auch mit Einschränkungen zum Infektionsschutz erfüllt und den Vorstand entsprechend beraten und überwacht.

In 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, die pandemiebedingt teilweise als Online-Sitzungen stattfanden, hat sich der Aufsichtsrat einen umfassenden Überblick über die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft verschafft. Sachverhalte wurden erörtert und beraten, Vorschläge unterbreitet und Stellungnahmen abgegeben.

Der Revisionsausschuss des Aufsichtsrates hat 2 Prüfungen durchgeführt und dabei die Geschäftsabwicklung geprüft.

Mit der Baubegehung am 25.07.2020 durch den Bauausschuss wurde der optische und bauliche Zustand der Wohnanlagen und Grünflächen begutachtet. Die Geschäftsführung hat über das Protokoll die festgestellten Punkte erhalten.

An den Sitzungen des Vorstandes, welche teilweise als Online-Sitzungen stattgefunden haben, hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates im Jahr 2020 regelmäßig teilgenommen. Damit war weiterhin die umfassende Information und Besprechung der Geschäftsvorfälle gegeben.

Fürth, 29. April 2021

Stefan Burkhardt, Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. BILANZ

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.581,11	11.518,26
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.273.995,77		27.440.157,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.553,79		79.490,40
Grundstücke ohne Bauten	481.666,42		388.488,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.319,39		63.978,71
Anlagen im Bau	1.415.466,62		4.127.191,30
Bauvorbereitungskosten	<u>511.700,50</u>	37.808.702,49	296.737,99
Finanzanlagen			
Beteiligungen	442.549,29		442.549,29
Andere Finanzanlagen	<u>3.552,00</u>	446.101,29	3.552,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.397.172,59		1.359.559,51
Andere Vorräte	<u>39.903,25</u>	1.437.075,84	32.573,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.700,94		38.682,28
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.278,22		41.337,18
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>125.260,93</u>	229.240,09	249.488,38
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		756.403,90	570.929,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>797,08</u>	<u>797,08</u>	<u>1.249,95</u>
Bilanzsumme		40.685.901,80	35.147.484,27

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.100,00		41.600,00
der verbleibenden Mitglieder	2.555.020,00		2.488.460,00
aus Teilkündigungen	<u>10.660,00</u>	2.613.780,00	10.140,00
Kapitalrücklage		63.828,64	60.528,64
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.300.000,00		1.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.729.336,84</u>	12.029.336,84	8.829.336,84
unverteilter Jahresüberschuss des Vorjahres		25.382,57	25.382,57
Jahresüberschuss			25.382,57
Bilanzgewinn		25.275,92	
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.994.053,00		2.711.328,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	495.362,16		603.807,02
Sonstige Rückstellungen	<u>173.400,00</u>	3.662.815,16	250.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.003.912,61		13.406.079,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.370.157,04		3.411.149,43
Erhaltene Anzahlungen	2.552.357,35		1.362.678,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.536,26		8.356,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.238.838,76		542.696,59
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>81.955,24</u>	22.255.757,26	86.394,65
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>9.725,41</u>	<u>9.446,85</u>
Bilanzsumme		40.685.901,80	35.147.484,27

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

2. GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.066.699,75		5.892.531,94
aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.468,91	6.096.168,66	31.039,52
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		37.613,08	22.049,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		182.557,52	165.662,87
Sonstige betriebliche Erträge		1.316.509,68	407.916,47
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.362.426,92	2.896.088,83
Rohergebnis		5.270.422,02	3.623.111,86
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	683.108,14		664.490,70
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 134.783,72 €; Vj: 149.503,69 €)	285.202,48	968.310,62	297.118,37
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.484.040,72	1.754.731,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		211.365,53	202.532,10
Erträge aus Beteiligungen	17.865,96		17.865,70
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		163,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50,00	17.915,96	30,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		567.162,11	564.608,77
Ergebnis nach Steuern		2.057.459,00	157.689,88
Sonstige Steuern		132.183,08	132.307,31
Jahresüberschuss		1.925.275,92	25.382,57
Einstellung aus dem Jahresüberschuss		1.900.000,00	
Bilanzgewinn		25.275,92	

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, Fürth ist beim Amtsgericht Fürth unter Nummer GnR 101 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen

Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen an abgewohnten Einfamilienhäusern/ Doppelhaushälften/Reihenhäusern wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt. Die aktivierten Kosten degressiv in den ersten fünf Jahren mit 5 % der Herstellungskosten und restlich mit 1,67 % p. a., abgeschrieben.

Nach der erstmaligen Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an abgewohnten Wohngebäuden werden die aktivierten Kosten hierfür handelsrechtlich auf 15 Jahre abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	70 bis 80 Jahre
Geschäfts- und anderen Bauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Carports	20 Jahre
Stellplätze	14 Jahre
Technische Anlagen	5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 12 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte zu durchschnittlichen Einstandspreisen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

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. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen GuV-Posten dargestellt.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Stand 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	75.248,21				75.248,21	63.729,95	3.937,15			67.667,10	7.581,11	11.518,26
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	56.438.370,76	5.608.221,26	167.880,94	3.785.450,32	65.664.161,40	28.998.213,42	1.458.536,34	66.584,13		30.390.165,63	35.273.995,77	27.440.157,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	632.704,43				632.704,43	553.214,03	936,61			554.150,64	78.553,79	79.490,40
Grundstücke ohne Bauten	388.488,59	89.477,50		3.700,33	481.666,42	0,00				0,00	481.666,42	388.488,59
Techn. Anlagen und Maschinen	20.356,07				20.356,07	20.356,07				20.356,07	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.653,94	3.973,30	3.476,31		253.150,93	188.675,23	20.630,62	3.474,31		205.831,54	47.319,39	63.978,71
Anlagen im Bau	4.127.191,30	1.062.259,77		-3.773.984,45	1.415.466,62	0,00				0,00	1.415.466,62	4.127.191,30
Bauvorbereitungskosten	296.737,99	230.128,71		-15.166,20	511.700,50	0,00				0,00	511.700,50	296.737,99
Summe Sachanlagen:	62.156.503,08	6.994.060,54	171.357,25	0,00	68.979.206,37	29.760.458,75	1.480.103,57	70.058,44	0,00	31.170.503,88	37.808.702,49	32.396.044,33
Finanzanlagen												
Beteiligungen	442.549,29				442.549,29	0,00				0,00	442.549,29	442.549,29
Sonstige Ausleihungen	3.552,00				3.552,00	0,00				0,00	3.552,00	3.552,00
Summe Finanzanlagen:	446.101,29	0,00	0,00		446.101,29	0,00				0,00	446.101,29	446.101,29
Gesamtsumme Anlagevermögen:	62.677.852,58	6.994.060,54	171.357,25	0,00	69.500.555,87	29.824.188,70	1.484.040,72	70.058,44	0,00	31.238.170,98	38.262.384,89	32.853.663,88

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.397,2 (Vj.: T€ 1.359,6) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

Rücklagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

RÜCKLAGENSPIEGEL

I. Kapitalrücklage	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
	60.528,64	3.300,00	0,00	63.828,64
II. Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.829.336,84	0,00	1.900.000,00	10.729.336,84

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 360,3.

Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr:	15.003.912,61 13.406.079,27	1.690.580,23 3.322.791,34	3.446.200,90 2.228.781,41	9.867.131,48 7.854.506,52	15.003.912,61 13.406.079,27	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr:	3.370.157,04 3.411.149,43	54.849,97 53.506,14	183.686,28 177.855,70	3.131.620,79 3.179.787,59	3.370.157,04 3.411.149,43	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr:	2.552.357,35 1.362.678,35	2.552.357,35 1.362.678,35				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr:	8.536,26 8.356,06			8.536,26 8.356,06		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr:	1.238.838,76 542.696,59	1.238.838,76 542.696,59				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr:	81.955,24 86.394,65	67.242,28 70.823,15		14.712,96 15.571,50		
Gesamtbetrag:	22.255.757,26	5.603.868,59	3.629.887,18	13.022.001,49	18.374.069,65	
<i>Gesamtbetrag Vorjahr:</i>	<i>18.817.354,35</i>	<i>5.352.495,57</i>	<i>2.406.637,11</i>	<i>11.058.221,67</i>	<i>16.817.228,7</i>	

GPR: Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Im Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 1.178,3 (Vj.: T€ 0,1) enthalten.

Im Geschäftsjahr erfolgte für Instandsetzungsmaßnahmen eine Entnahme aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 19,6 (Vj.: T€ 372,8). Aufgrund des Abgangs von Anlagevermögen erfolgte die Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 88,9.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 74,2 (Vj.: T€ 131,5).

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren vollständig aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 257,6 (Vj.: T€ 272,8) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederentwicklung

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2020	2.080	9.571
Zugang neuer Mitglieder	110	443
Zugang durch weitere Anteile		85
Abgang durch Kündigung	29	114
Teilkündigung		41
Übertragung	14	46
Tod früherer Jahre	2	5
Tod	16	66
Stand 31.12.2020	2.129	9.827

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um T€ 66,6 erhöht. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Mitglieder haften lediglich in Höhe ihres Geschäftsguthabens.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., Stollbergstr. 7, 80539 München

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 11 (Vj.: 12) Arbeitnehmer.

Aufsichtsrat

Stefan Burkhardt Vorsitzender
Peter Biller stellv. Vorsitzender
Norbert Fritz
Werner Schmidt
Jürgen Seuß
Jürgen Malter
Thomas Grögel

Vorstand

Marcus Zierer
Jochen Weiskopf
Herbert Belian

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 5,4 (Vj.: 14,7).

Fürth, 29. April 2021

Der Vorstand
M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian

ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2020

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1910	Vacher Straße 87 – 101	7	7	534,07					7
1911	Vacher Straße 103 – 109a	4	4	290,76					4
1910	Heimgartenstraße 1 – 25	11	11	871,40					11
1910	Heimgartenstraße 2 – 18	8	8	613,06					8
1911	Heimgartenstraße 22 – 30	7	7	358,74					7
1911	Heimgartenstraße 29 – 45	9	9	682,41					9
1911	Feldstraße 1 – 5	3	3	231,11					3
1913	Feldstraße 7	1	3	169,48	1	2			
1914	Damaschkestraße 38 – 58, 66 – 72	15	15	854,59					15
1919	Damaschkestraße 60 – 64	3	3	200,19					3
1919	Damaschkestraße 59 – 77	10	10	701,02					10
1919	Weinbergstraße 27 – 37, 30 – 40	12	12	743,20					12
1920	Weinbergstraße 39 – 49, 10 – 28, 42 – 50, 1 – 7	25	25	1.648,09					25
1920	Feldstraße 9	1	11	765,01		6	5		
1921	Weinbergstraße 2 – 8	4	4	262,40					4
1921	Fritz-Gräßler-Str. 6 – 12	4	4	262,40					4
1921	Damaschkestr. 26 – 36	6	6	400,28					6
1921	Weinbergstraße 9 – 25	9	13	843,22	5				8
1922	Friedrich-Ebert-Straße 116 – 152	18	27	1.675,62	5	13			9
1922	Fritz-Gräßler-Straße 30, 32	2	2	147,86					2
1922	Feldstraße 11 – 17	4	4	284,78					4
1922	Damaschkestraße 47 – 57	6	6	402,12					6
1923	Fritz-Gräßler-Straße 2, 4	2	8	464,08		8			
1923	Friedrich-Ebert-Straße 131 – 151	11	13	786,49	4				9
1923	Feldstraße 19 – 25	4	4	275,42					4
1924	Friedrich-Ebert-Straße 123 – 129	4	19	1.081,39	4	14		1	
1924	Fritz-Gräßler-Straße 14, 16	2	8	454,94		8			
1925	Friedrich-Ebert-Straße 113 – 119	4	18	1.030,68	2	16			
1926	Friedrich-Ebert-Straße 121, 108 – 114	5	24	1.415,98	4	20			
1926	Fritz-Gräßler-Straße 19	1	4	243,76		4			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 107 – 111	3	12	699,00		12			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 102 – 106	3	12	727,68		12			
1927	Feldstraße 12-26, 34, 27 – 49	21	21	1.533,08					21
1928	Feldstraße 28	1	3	210,60	1	2			
1928	Scherzerplatz 10 – 32	12	12	834,40					12
1928	Robert-Koch-Straße 52 – 56	3	12	867,92		12			
1929	Scherzerplatz 7 – 17	6	24	1.522,64		24			
1929	Fritz-Gräßler-Straße 15, 17	2	8	612,72	2	3	2	1	
1931	Schwalbenstraße 1 – 17	9	36	1.807,56		36			
1935	Schwalbenstraße 2 – 10	5	28	1.583,00	8	18		2	

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1935	Scherzerplatz 36 – 40	3	9	515,71	4	4		1	
1936	Fritz-Gräßler-Straße 1	1	4	175,28	4				
1936	Damaschkestraße 16 – 20, 35 – 41	7	37	2.018,40	11	24	2		
1937	Finkenschlag 22 – 26	3	10	541,30	2	8			
1937	Feldstraße 51 – 55	3	10	555,24	2	7	1		
1938	Finkenschlag 2 – 20	13	44	2.292,92	20	24			
1939	Finkenschlag 7 – 19	7	28	1.436,80	16	12			
1949	Damaschkestraße 79	1	4	262,80		4			
1950	Finkenschlag 1 – 5	3	19	1.393,60	4	9	6		
1952	Robert-Koch-Straße 58, 60	2	12	604,88	7	4	1		
1952	Feldstraße 48, 50	2	12	787,62	3	6	3		
1952	Finkenschlag 28, 30	2	12	830,94	5	3	4		
1953	Leyher Straße 71 – 79	5	40	2.530,04	1	38	1		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 2 – 10	5	40	2.537,87	5	31	4		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 5 – 11	4	32	1.986,78		25	7		
1953	Dr.-Schumacher-Straße 2 – 6	3	18	1.200,24	2	14	2		
1953	Erich-Klabunde-Straße 1 – 5	3	12	794,40	5	3	4		
1953	Robert-Koch-Straße 62, 64	2	12	664,20		12			
1954	Erich-Klabunde-Straße 2 – 6	3	18	1.039,50		18			
1954	Dr.-Schumacher-Straße 8 – 12	3	18	1.200,27		18			
1954	Leyher Straße 81 – 87	4	32	2.009,86	1	30	1		
1955	Dr.-Schumacher-Straße 3 – 9	4	24	1.480,56	6	17	1		
1959	Dr.-Schumacher-Straße 1, 11, 13	3	15	983,34		15			
1959	Fronmüllerstraße 172 – 178	4	32	1.971,52		32			
1960	Fronmüllerstraße 180, 182	2	20	1.217,20		20			
1962	Robert-Koch-Straße 70, 72	2	12	775,15	3	6	3		
1963	Finkenschlag 21, 23	2	12	806,76		12			
1965	Feldstraße 56, 58	2	12	804,38		12			
1968	Feldstraße 60,62	2	12	862,05		12			
1968	Finkenschlag 36, 38	2	12	864,27		12			
1968	Riemenschneiderstraße 6, 8	2	12	916,14		9	3		
1970	Finkenschlag 32, 34	2	16	1.246,40		16			
1972	Friedrich-Ebert-Straße 158 – 162	3	24	1.681,28	8	16			
1980	Feldstraße 6 – 10	3	24	2.007,76		24			
1994	Finkenschlag 25	1	8	756,46			8		
2011	Damaschkestraße 74, 76	2	2	176,76					2
2015	Finkenschlag 27 – 29	2	31	2.263,50	9	18	4		
2020	Riemenschneiderstraße 56, 57	2	40	2.862,37	12	28			
1933	Friedrich-Ebert-Straße 100 (Wirtswohnung)	1	1	68,50			1		
Summe aller Bauten		385	1.190	76.216	166	753	63	5	203



UNTERNEHMENSPROFIL

Gründung	22.10.1909
Sitz	Finkenschlag 27, 90766 Fürth
Geschäftsanteil	€ 260,00
Pflichtanteile	zwei Anteile
Höchstzahl der Anteile	20 Anteile

KENNZAHLEN

	2020	2019
Wohnungen	1.162	1.157
Mitglieder	2.129	2.080
Bilanzsumme	40.685,9 T€	35.147,5 T€
Eigenkapital	14.757,6 T€	12.755,4 T€
Mietausfallquote	0,8 %	0,9 %
Fluktuationsquote	5,3 %	5,1 %

IMPRESSUM

Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG
Finkenschlag 27
90766 Fürth

Konzept und Realisation:
Christina Sachse
Grafikdesign und Illustration

Fotos:
Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG

Druck:
Nova Druck Nürnberg

Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG

Finkenschlag 27 / 90766 Fürth

Telefon: 0911 / 97 450 20 – 0

Öffnungszeiten

Dienstag: 9:00 bis 11:00 Uhr

Mittwoch: 15:00 bis 17:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 bis 11:00 Uhr

