



**Wohnungsgenossenschaft**  
Fürth · Oberasbach eG  
seit 1920 gut und sicher wohnen



## Bericht zum Geschäftsjahr 2014



Seit 1920 gut und sicher wohnen - das garantieren wir Ihnen auch in Zukunft





## Inhalt

Inhalt .....	03
Zum Gedenken verstorbener Mitglieder .....	05
Auf einen Blick .....	06
Jahresbericht des Vorstandes .....	07
Mitgliederversammlung .....	07
Hausbewirtschaftung .....	08
Neubautätigkeit .....	12
Modernisierung und Instandhaltung .....	17
Umwelt- und Klimaschutz .....	20
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	21
Gewinnverwendung .....	22
Mitgliederehrungen .....	22
Risikobericht .....	23
Ausblick .....	23
Übersicht zu abgeschlossenen Baumaßnahmen .....	24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 .....	26
Bilanz .....	26
Gewinn- und Verlustrechnung .....	28
Anhang .....	29
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 .....	34
Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2014 .....	34
Servicezeiten .....	37



Darstellung der sieben Gründungsmitglieder. Relief über der Geschäftsstelle Blütenstr. 2b in Oberasbach.







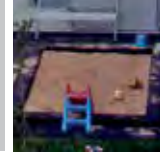
## Zum Gedenken

### Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Wolfgang Ermisch .....	17.03.2011
Kurt Eichinger .....	08.11.2013
Johanna Linz .....	22.12.2013
Wolfgang Junker .....	27.01.2014
Christine Kästel .....	30.01.2014
Asta Franke .....	23.02.2014
Fritz Hock .....	05.03.2014
Jones Kirsch .....	09.05.2014
Horst Gerlach .....	24.05.2014
Robert Hildebrand .....	26.05.2014
Dieter Baar .....	16.06.2014
Anni Meyer .....	18.06.2014
Johann Loch .....	28.07.2014
Lotte Schneider .....	31.07.2014
Thomas Stepanek .....	02.09.2014
Helmut Bayer .....	21.09.2014
Karl Wiedemann .....	28.09.2014
Waltraud Förster .....	14.10.2014
Gunda Löhlein .....	24.10.2014
Hilde Zilker .....	30.10.2014
Ewald Bencker .....	07.11.2014
Ruth Stöckl .....	05.12.2014
Günther Fischer .....	07.12.2014



Die Stele wurde anlässlich des 95-jährigen Bestehens der Genossenschaft in der Poppenreuther Straße in Fürth errichtet.



## Auf einen Blick

### **Die Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG ...**

... wurde 1920 unter dem Namen Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte eGmbH gegründet und hat ihren Ursprung am Espan in Fürth.

... hat sich im Jahr 1946 mit der Beamtenbaugenossenschaft Fürth eG und 2011 mit der Wohnungsgenossenschaft Oberasbach eG durch Verschmelzung zusammengeschlossen.

... ist eine rechtlich und wirtschaftlich selbständige und unabhängige Genossenschaft.

... hat den satzungsmäßigen Auftrag, ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum zu versorgen.

### **Schlüsselzahlen 31.12.2014**

Bilanzsumme .....	38.381.188,00 €
Eigenkapital .....	21.111.831,00 €
Mitglieder-Einlagen	1.972.741,00 €
Mitglieder .....	2.130
Wohnungen .....	1.191
Mitarbeiter .....	12 (davon Teilzeit 8)

### **Unsere Geschäftspolitik**

- Kundenorientierte Hausbewirtschaftung und Dienstleistungen rund ums Wohnen
- Lebenslanges Wohnrecht für die Mitglieder zu fairen Mietpreisen
- Pflege und Erweiterung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente Modernisierungen, wertehaltige Instandhaltungen und moderne Neubauten
- Korrekte und gerechte Abrechnung der Wohnnebenkosten

### **Beteiligungen**

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth
- Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth
- BZG-Baustoffzentralgesellschaft GmbH, Nürnberg



## Jahresbericht des Vorstandes

### Mitgliederversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat zogen eine positive Jahresbilanz für das Geschäftsjahr 2013. Auf der 90. Jahreshauptversammlung am 26. Juni 2014 im Gasthaus „Grüner Baum“ zeigten sich die 49 anwesenden Mitglieder mit der Entwicklung der Genossenschaft zufrieden.

Im Geschäftsbericht erläuterte Vorstandsmitglied Gerhard Niedermann die umfangreichen Aktivitäten und Investitionen des Jahres 2013. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss und erhalten eine Dividende von vier Prozent auf ihre Einlagen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer berichtete über die Tätigkeiten

des Aufsichtsrates und die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012.

Vorstand und Aufsichtsrat freuten sich über die einstimmige Entlastung durch die Mitglieder. Turnusgemäß schieden Martin Plath, Oliver Palige, Bernhard Leuchner van Nieuwenhuysse und Alfred Hullin aus dem Aufsichtsrat aus. Die Herren nahmen die einstimmige Wiederwahl für weitere drei Jahre dankend an. Aus Altersgründen endete satzungsgemäß das Mandat des Aufsichtsratsmitgliedes Gerald Hrdlicka mit der Generalversammlung. Das Amt wurde auf Beschluss des Aufsichtsrates nicht neu besetzt.

Bei der Verabschiedung von Herrn Hrdlicka bedankte sich der Aufsichtsratsvorsitzende Meyer für sein langjähriges Engagement im Sinne der Genossenschaft. Durch seine freundliche und humorvolle Wesensart war er eine Bereicherung in der manchmal schwierigen Gremienarbeit.

Für die Zukunft wünschen wir Gerald Hrdlicka (links) alles Gute und beste Gesundheit (rechts: Andreas Meyer).





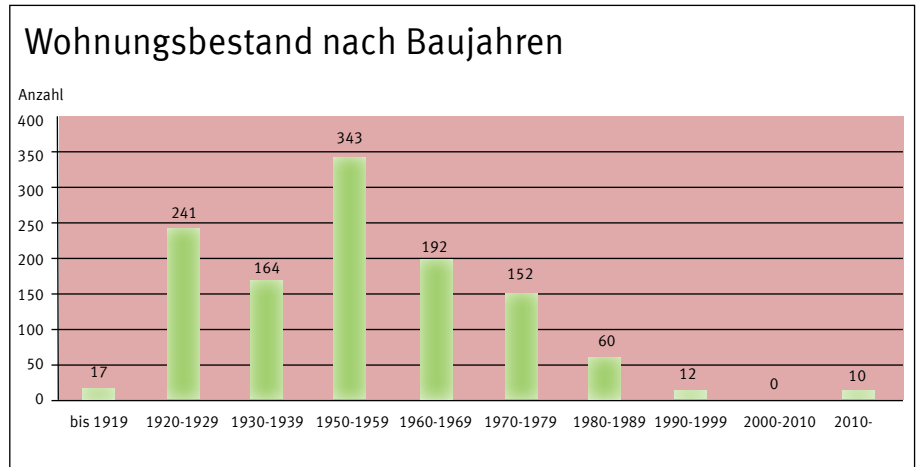
## Hausbewirtschaftung

Ziel der Genossenschaft ist ökonomischer Erfolg unter Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Aspekten, um so dauerhaft ihren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, den Wohnungsbestand den aktuellen Ansprüchen und Standards anzupassen. Die Mieteinnahmen sind für die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie Bestandsinvestitionen und -erweiterungen sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2014 standen die energetische Aufrüstung von Bestandswohnungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität wie Balkonanbauten und der Baubeginn zur Errichtung von 16 Mietwohnungen im Mittelpunkt der Aktivitäten.

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2014 folgenden Immobilienbestand:

1.191	Wohnungen
10	gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte Büros)
323	Garagen
16	Carports
22	Motorradboxen
311	offene PKW-Stellplätze

Durch den Abriss der Winklerstraße 27 und Wiesenstraße 31 ist die Anzahl der Wohnungen um zwei und die Zahl der Gewerbe um eine Einheit zurückgegangen. Durch den Neubau von sieben Einzelgaragen im Laubenweg hat sich der Bestand auf 323 Garagen erhöht.



Farbkonzept der modernisierten Wohnhäuser Amalienstraße 68, Winklerstraße 21, 23 und für den Neubau Winklerstraße 27:







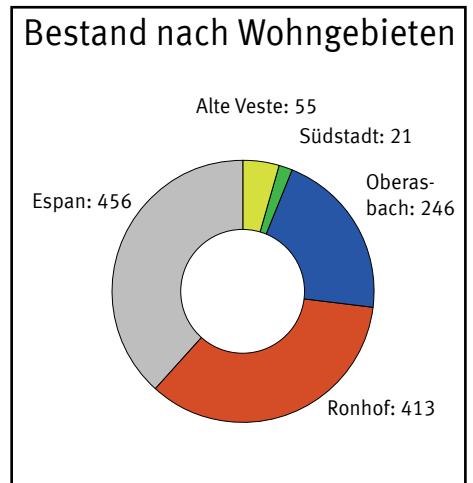
Hierfür mussten acht KFZ-Stellplätze aufgelöst werden.

Durch die genannten Abrissmaßnahmen (-195,28 m) und den Anbau von Vorstellbalkonen in der Tulpenstraße 7, 7a (+15,60 m<sup>2</sup>) hat sich die Wohnfläche insgesamt auf 79.366,15 m<sup>2</sup> verringert. Die Grundstücksfläche einschließlich Erbbaurechtsgrundstücke beträgt unverändert 152.344 m<sup>2</sup>.

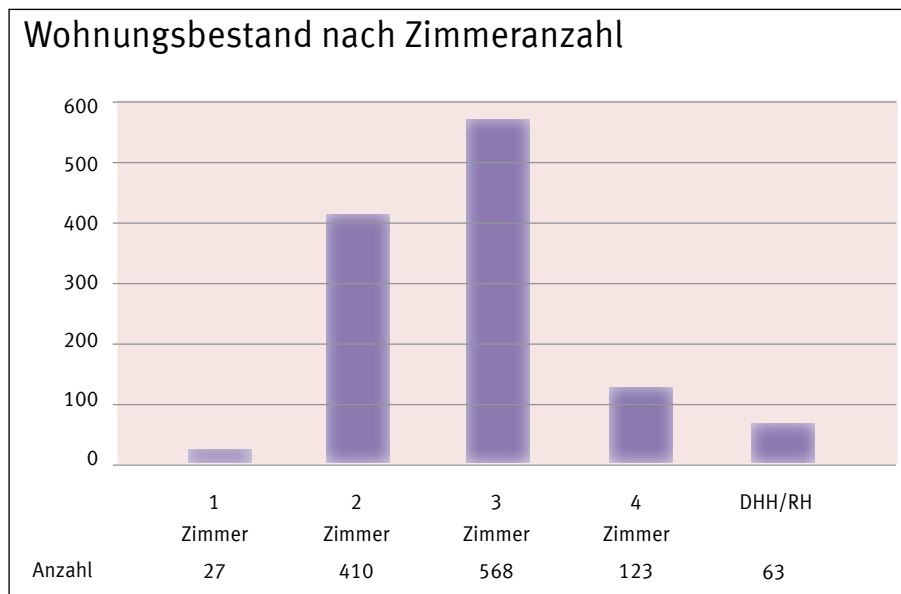
Aufgrund einer Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 108 Wohnungen, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können.

Zum Ende des Jahres 2014 sind die 78 Wohnungen im Laubenweg 16, 32, Alte Reutstraße 58 und Flurstraße 31, 33 aus der Sozialbindung gefallen. Dies liegt daran, dass die bei Erstellung der Wohnanlagen gewährten öffentlichen Baudarlehen inzwischen vollständig zurückbezahlt sind. Diese Wohnungen unterliegen dann nicht mehr der Preisbindung und gelten als „frei finanziert“.

Somit sind 93 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ohne Sozialbindung und können ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 82 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht sieben Prozent der Wohnungen.



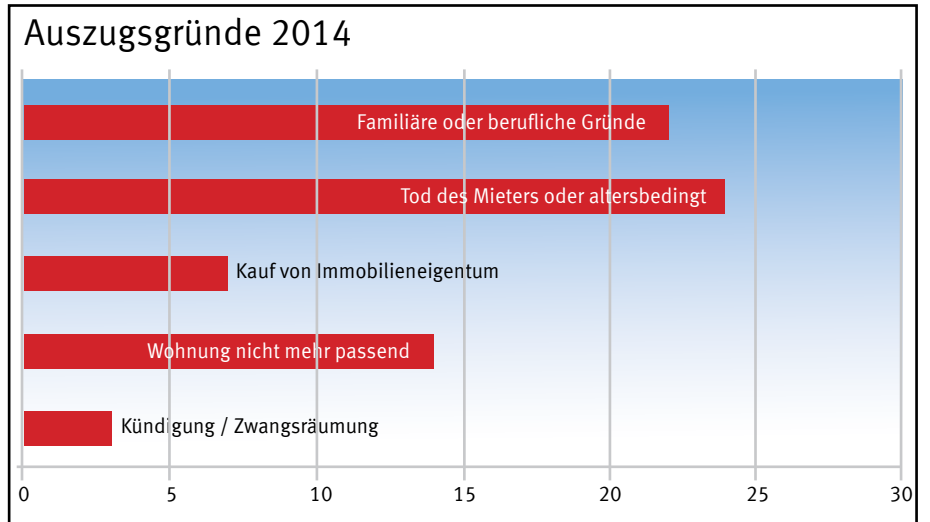
### Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl





Im Berichtsjahr waren 70 Umzüge zu bearbeiten, dies entspricht einer Fluktuation von 5,9 Prozent (Vorjahr 6,4 Prozent).

Dem folgenden Diagramm sind die Auszugsgründe zu entnehmen:



Das Erfolgsmodell „Wohnungsgenossenschaft“ spiegelt sich in der großen Nachfrage nach unseren Wohnungen wider. Rund 1.200 Interessenten möchten bei uns wohnen und stehen auf der Warteliste. Es gibt in Fürth zu wenig bezahlbare Wohnungen und der Wohnungsmarkt ist sehr angespannt.

53 Kündigungen gab es bei den Garagen, Autostellplätzen und Motorradboxen. Die Weitervermietung konnte im Wesentlichen ohne Leerstand an Bewerber erfolgen.





## Verkauf von Siedlungshäusern „Alte Veste“

Da eine umfassende Sanierung der Siedlungshäuser im Wohngebiet „Alte Veste“ von Seiten der Genossenschaft nicht wirtschaftlich durchgeführt werden kann, wurden leerstehende Häuser an Mitglieder und Interessenten zum Kauf angeboten. Auch die Bestandsmieter haben die Möglichkeit zum Erwerb des selbstbewohnten Anwesens.

Wegen der attraktiven Lage und dem Charme der historischen Beamtiensiedlung besteht großes Interesse an dem Kauf. Nach Instandsetzung der undichten Entwässerungsanlagen und mangelhaften Kellerdeckenträger erfolgt im Jahr 2015 der Verkauf von Siedlungshäusern.



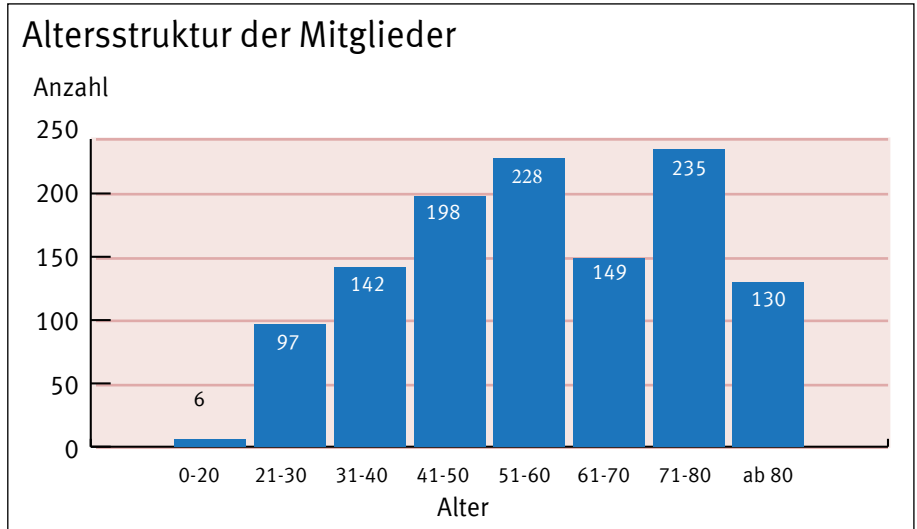


## Barrierefreies Wohnen

Eine Auswertung der Altersstruktur unserer Mieter hat ergeben, dass knapp die Hälfte unserer Mitglieder über 60 Jahre alt sind. Die Genossenschaft möchte, dass die Mitglieder auch im Alter gut und sicher wohnen können.



### Altersstruktur der Mitglieder



Durch gezielte Umbaumaßnahmen können auch Bestandswohnungen barrierearm eingerichtet werden. Gekündigte Wohnungen werden von Stufen und Schwellen befreit, wenn möglich die Badezimmer mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bei Bedarf eine Grundrissveränderung vorgenommen.

So konnte in einer Umbauwohnung im Laubenweg 26 eine rutschfeste, bodengleiche Dusche eingebaut werden. Auch die derzeit im Bau befindlichen Neubauwohnungen in der Winklerstraße 27 werden barrierefrei gestaltet.

Im Rahmen der Modernisierung von 124 Wohnungen am Ronhof konnten die Hauseingänge der Flurstraße 31 und Laubenweg 16, 18, 20 stufenlos umgebaut werden. Zudem wurden geräumige Fahrradhäuschen aufgestellt, damit die älteren Bewohner ihre Zweiräder nicht mehr im Keller abstellen müssen. 106 unserer Wohnungen sind barrierefrei, dies entspricht 8,8 Prozent unseres Bestandes. Bundesweit entsprechen nur 1,5 bis 2,0 Prozent aller Wohnungen diesem Standard. Ziel ist es, durch Neubauten und gezielte Umbaumaßnahmen den Anteil weiter zu erhöhen.

Links: Bad Laubenweg 26. Unten: Barrierefreie Hauseingänge Laubenweg 18 und 20





## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche Wohnungsmiete in der Genossenschaft beträgt € 4,53 je m<sup>2</sup> im Monat. Die Monatsmiete in der Stadt Fürth liegt gemäß dem ersten qualifizierten Mietspiegel bei € 5,58. Die Nutzungsgebührender Genossenschaft sind somit rund 25 Prozent günstiger, und dies bei hohem Standard und gutem Service. Trotzdem sind regelmäßige Mietanpassungen unvermeidbar, um nachhaltig die Bestandsbewirtschaftung zu sichern. Zum 1. Januar 2014 erfolgte eine allgemeine Mieterhöhung aller Wohnungen nach den neuen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen der II. Berechnungsverordnung um durchschnittlich € 0,08 je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mietanpassungen ergeben sich weiterhin nach Modernisierungsmaßnahmen bzw. bei Mieterwechsel. Die Jahressollmiete beläuft sich auf € 4.318.170,- und lag somit um 4,26 Prozent über dem Vorjahr. Forderungsausfälle und Kosten für Räumungsklagen waren nur in geringem Maße zu verzeichnen. Durch das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ konnten Räumungen durch einen Gerichtsvollzieher vermieden werden. Bei dem Projekt kooperiert die Genossenschaft mit dem Sozialamt der Stadt Fürth und mehreren Wohnungsunternehmen.



Oben: Fahrradhaus Flurstraße 31, 33.

Unten: Abriss des Flachdaches am Laubenweg 22 durch Bauhandwerker im Rahmen der energetischen Aufrüstung.





## Betriebs- und Heizkosten

Ziel der Genossenschaft ist die konsequente Nutzung von Kostensenkungspotentialen im Interesse der Mitglieder. Behindert wird dies jedoch durch ständig neue gesetzliche Vorschriften. Verkehrssicherungspflichten wie Legionellenprüfungen, Baumkontrollen, Spielplatzinspektionen, Rauchwarnmelder-Wartungen und die Gasschau erhöhen die umlagefähigen Betriebskosten.

Nach Ausschreibung der Grünflächenpflege konnten die Arbeiten für das Jahr 2014 im Stadtgebiet Fürth zu einem wirtschaftlichen Preis an einen Gartenbaubetrieb vergeben werden. Dies wird zur nachhaltigen Einsparung von Betriebskosten führen.

Die nach § 35 a EStG von der Lohn- und Einkommensteuer absetzbaren anteiligen Lohnkosten werden wie in den letzten Jahren auch auf der Betriebskostenabrechnung gesondert ausgewiesen.

## Neubautätigkeit

Im Frühjahr 2014 begann der Neubau von 16 Mietwohnungen in der Winklerstraße 27 in Fürth. Das Vorhaben überzeugt durch Stadtkomfort und Wohnqualität. Trotz Innenstadtlage wird die lästige Parkplatzsuche vermieden, da jeder Wohnung ein Tiefgaragen-Stellplatz zur Verfügung steht. Bei der Konzeption des Hauses wurde an die Umwelt gedacht. Das Objekt erfüllt die Auflagen eines KfW-70-Effizienzhauses. Das bedeutet, dass jährlich 30 Prozent weniger Primärenergie als bei üblichen Neubauten benötigt wird. Außerdem sorgt die solarthermische Anlage auf dem Dach bei gutem Wetter für Warmwasser in allen 16 Wohneinheiten. Infolgedessen können die Nebenkosten erheblich reduziert werden.

Die Wohnungen sind über einen Aufzug stufenlos zu erreichen. Warme Füße verspricht die Fußbodenheizung. Eine Lüftungsanlage sorgt für ein Wohlfühlklima in der gesamten Wohnung. Zum Bilanz-

stichtag sind € 1.212.195,57 Bau- und Nebenkosten angefallen.

Zur Fertigstellung des Rohbaus und zu Ehren der Handwerker fand am 31.10.2014 das traditionelle Richtfest statt. Rund 60 geladene Gäste fanden sich auf der Baustelle ein. In seinem Grußwort lobte Oberbürgermeister Dr. Jung das Bauvorhaben, dankte den Verantwortlichen für ihr Engagement und dem genossenschaftlichen Beitrag gegen die aktuelle Wohnungsknappheit.





## Impressionen vom Richtfest am 31. Oktober 2014





Sieben neue Autogaragen entstanden am Laubenweg und in der Flurstraße im Rahmen des Modernisierungskonzeptes. Die Investitionskosten betragen € 41.023,07.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist auch im Jahr 2015 geplant. In der Alten Reutstraße 33 in Fürth sollen neben der neuen Geschäftsstelle weitere vier Mietwohnungen entstehen. In der

Widderstraße 37, 39 in Fürth werden die ehemaligen gewerblichen Einheiten zu vier Wohnungen umgebaut.

Links oben: Flurstraße 31/33.  
Rechts oben: Laubenweg 22/26.  
Unten: Entwurf für den Neubau Alte Reutstraße 33







## Modernisierung und Instandhaltung

Wohnqualität erhöhen, Heizkosten sparen, Klima schützen. Auch im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft durch umfangreiche Investitionen und zielgerichtete energetische Maßnahmen die Energieeffizienz in ihrem Gebäudebestand dauerhaft verbessert. Am Laubenweg in Fürth wurden in und an 124 Wohnungen die Kellerdecken und Dächer gedämmt sowie eine moderne Zentralheizung eingebaut.

Aus den, in den 70er Jahren erbauten Wohnhäusern, wurden insgesamt mehr als 600 alte, klimaschädliche Nachtstromheizungen ausgebaut und entsorgt. Sie wurden durch eine neue maßgeschneiderte Heizanlage mit Brennwertechnik ersetzt, die auf die reduzierten Wärmeverluste dimensioniert wurde. Eine komplette Zentralheizungsanlage mit Verteilnetz, Fernleitungen,

Bild rechts: Udo List vom Planungsbüro Kistner, Guth und Partner, Roland Breun, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Genossenschaft und Willi Bayer vom gleichnamigen Architekturbüro vor der neuen Heizanlage Flurstraße 31 (v.l.n.r.).  
Bild unten: Wohnanlage am Laubenweg.

Regelungen und Heizkörpern wurde installiert. Die Kosten für die energetische Aufrüstung liegen bei € 2.503.303,07. Eine staatliche Förderung aus dem KfW-Programm „Energetisch Sanieren“ konnte genutzt werden. Parallel zur grundlegenden Erneuerung der Heizungsanlage waren die Gebäudehüllen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gedämmt worden, so dass nun auch das Dach, die Wände, Fenster und Kellerdecken der Wohnungen am Laubenweg energetisch optimiert sind. Die Genossenschaft ist ihren Mitgliedern sehr dankbar dafür, dass diese die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen mit Ausdauer und Verständnis erduldet haben.

Auch die im Jahr 2013 begonnene Sanierung der Amalienstraße 68 sowie der Winklerstraße 21 und 23 fand





durch den Austausch des gesamten Heizsystems ihren Abschluss. Die 21 Wohnungen in der historischen Wohnanlage aus dem Jahr 1923 verfügen jetzt über einen zeitgemäßen Wohnkomfort mit bezahlbaren Mieten und niedrigen Heizkosten.

Mit den energetischen Maßnahmen wird die Ökobilanz der Genossenschaft nachhaltig verbessert und die Kohlendioxid-Emission gesenkt. Damit leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Über neue, große Vorstellbalkone freuen sich die Mitglieder in der Tulpenstraße 7, 7a in Oberasbach. Zudem erhielt die Fassade einen frischen Anstrich und das Dach wurde neu eingedeckt. Die Kosten der Maßnahme summieren sich auf € 221.019,84.

Das Treppenhaus am Laubenweg 16 in Fürth wurde wieder auf den neuesten Stand gebracht. Hierzu gehört der Einbau neuer Wohnungseingangstüren mit automatischen Oberschließern und Türspion sowie der Neuanstrich von Wänden, Decken und Geländer des Treppenaufganges. Auch der Aufzug wurde komplett erneuert. Die Kosten der Instandsetzungsmaßnahme betragen € 74.762,96.

Zur Finanzierung der energetischen Sanierungen hat die Genossenschaft das Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen. Ohne die historisch günstigen Zinsen wären die Maßnahmen nicht realisierbar. Der Zinssatz für die Förderdarlehen liegt bei 0,75 Prozent.

Um das energetisch anspruchsvolle Niveau zu erreichen, wurden für die o. g. Maßnahmen entsprechende Berechnungen von einem Energieberater durchgeführt.

Für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des Jahresprogramms 2014 wurden € 3.639.258,08 ausgegeben.

Bild oben: Aufzug Laubenweg 16. Bild unten: Frische Fassadenfarbe für die Tulpenstraße 7, 7a.





## Wohnungsrenovierungen

Die konsequente Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Standards ist die richtige Strategie für den genossenschaftlichen Erfolg auf dem Wohnungsmarkt. Nur in der Renovierungsphase bleiben Wohnungen ungenutzt, so dass es Leerstände praktisch nicht gibt. Die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden ausschließlich durch heimische Handwerksbetriebe ausgeführt. Damit leistet die Wohnungsgenossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft in der Metropolregion.

Ein herzliches Dankeschön geht an die betroffenen Mitglieder, die teilweise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz während der Bauphase ertragen mussten.

Für die Renovierung von 31 Wohnungen im Berichtsjahr sind Kosten von € 976.971,37 angefallen.

Für die laufende Instandhaltung von Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden € 557.531,49 ausgegeben.

Umbauwohnung in der Espanstraße 53 vor und nach der Sanierung





## Umwelt- und Klimaschutz

Ökologisches Ziel der Genossenschaft ist es, den nächsten Generationen einen grünen Hausbesitz mit möglichst minimiertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu hinterlassen. Durch die Neupflanzung von zehn Bäumen in Fürth-Ronhof und drei Bäumen in Oberasbach ist die Genossenschaft auch im Jahr 2014 wieder etwas grüner geworden. Generalsanierungen nutzt die Genossenschaft als Chance für Neupflanzungen.

So sind die sieben jungen Zierkirschbäume im Hof am Laubenweg ein Gewinn für die Wohnanlage. Die Blüten im Frühling und die Laubfärbung im Herbst werden mehr Farbe ins Erscheinungsbild bringen.

Laut dem genossenschaftlichen Baumkataster stehen auf den Grundstücksflächen rund 740 Bäume.

Die seit vielen Jahren mit hohem Aufwand betriebenen energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand senken nachhaltig die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit trägt die Genossenschaft den Herausforderungen durch den Klimawandel und Umweltschutz Rechnung.

Über unsere Beteiligung an der „Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ werden auf den Dächern unseres Hausbesitzes derzeit sieben Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 224 kWp betrieben. Im Berichtsjahr wurde das aufgestellte Baugerüst in der Tulpenstraße 7, 7a in Oberasbach genutzt, um kostengünstig eine Stromerzeugungsanlage auf dem neu eingedeckten Satteldach zu montieren. Auf den neu aufgesetzten Flachdächern unserer Wohnanlage am Laubenweg wird ökologischer Sonnenstrom durch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 57 kWp produziert.

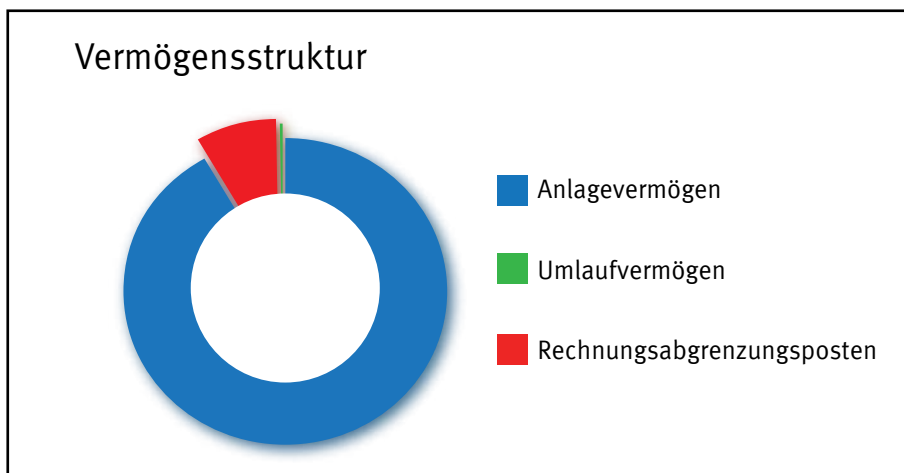
Bild oben: Jungbäume am Laubenweg.  
Bild Mitte: Tulpenstr. 7, 7a.  
Bild unten: Laubenweg 26, 28.



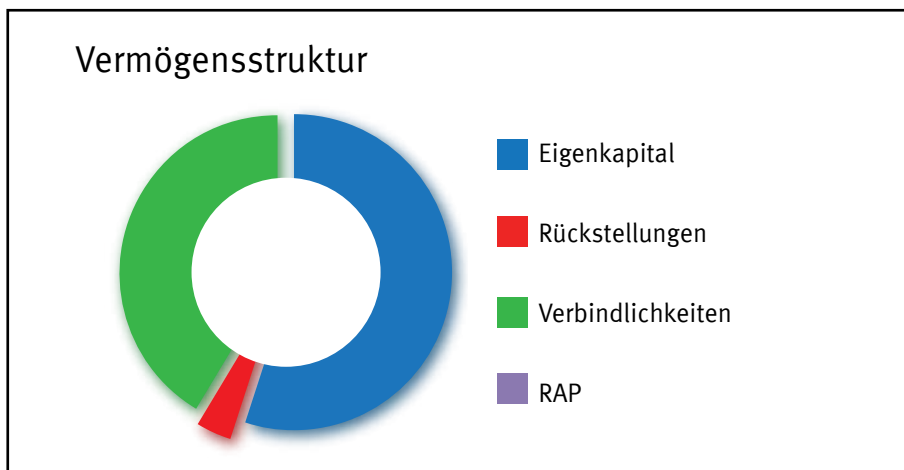
## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2013 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.195,4	91,70	32.279,5	92,32
Umlaufvermögen	3.182,8	8,29	2.680,0	7,67
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,01	2,4	0,01
Gesamtvermögen	38.381,1	100,0	34.961,9	100,0

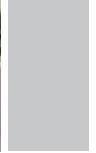


Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	21.111,8	55,01	21.171,0	60,55
Rückstellungen	1.443,4	3,76	1.372,9	3,93
Verbindlichkeiten	15.823,2	41,22	12.416,1	35,51
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,01	1,9	0,01
Gesamtkapital	38.381,1	100,0	34.961,9	100,0



Trotz der Neuaufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen bleibt die Eigenkapitalstruktur stabil.





## Finanzlage

Die Liquiditätslage ermöglichte jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Liquide Mittel für notwendige Investitionen waren verfügbar. Auch für das laufende Geschäftsjahr stehen disponible Mittel in der erforderlichen Höhe bereit. Eine ausreichende Beleihungsreserve ist darüber hinaus vorhanden.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Das Betriebsergebnis ist fast ausschließlich im Bereich der Hausbewirtschaftung entstanden. Wie in den letzten Jahren ist auch das Jahresergebnis 2014 durch hohe Instandhaltungskosten belastet.

Der Anstieg der Mieterträge ist auf die allgemeine Mietanpassung zum 01.01.2014, Mieterhöhungen wegen Modernisierungen und auf die ganzjährige Auswirkung von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen bei der Weitervermietung gekündigter Wohnungen zurückzuführen.

## Gewinnverwendung

Wegen der hohen Instandhaltungskosten schließt das Jahresergebnis 2014 nur mit einem Gewinn von € 159,35 ab. Um die Finanzkraft nicht zu schwächen, erfolgte keine Entnahme aus den freien Rücklagen. Infolgedessen kann keine Dividende an die Mitglieder ausbezahlt werden. Der Gewinn von € 159,35 soll den freien Rücklagen zugeführt werden.

## Mitgliederehrungen

Der Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzende freuten sich, langjährige Mitglieder zur traditionellen Ehrung in der Kulturscheune Mannhof begrüßen zu dürfen. 13 Genossenschaftsmitglieder zu Ehren

gab es Essen und Getränke vom fränkischen Buffet. Als Anerkennung für die jahrzehntelange Treue erhielten die Jubilare ein Geschenk mit nach Hause.

Bild unten:  
Jubilare in der Mannhofer Kulturscheune.





## 60 Jahre

Martin Steuer  
Walter Schwarz  
Erich Kolbe  
Elly Drescher  
Kurt Dimper

## 50 Jahre

Rotraud Hertel  
Ava Korn  
Klaus Korb  
Maria Korb  
Hans Kern  
Lieselotte Meier  
Manfred Baumüller  
Christa Baumüller

Kurt Mühling  
Horst Nieß  
Helga Kastner-Nieß  
Brigitte Stadelmann  
Hilde Zilker  
Rüdiger Fischer  
Irmgard Kessler  
Günter Pröll

Konrad Gugel  
Irmgard Mengele  
Gerd Albert  
Ingrid Weissmann  
Friedrich Dürnhofner  
Manfred Winter  
Gerhard Müller  
Paul Pesel

Roswitha Sperber  
Ursula Rex  
Martha Traustel  
Hildegard Steuer  
Martina Ede  
Hildegard Kohl  
Rudolf Haydt

## Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft basiert vorrangig auf einem Risikohandbuch. Die Unternehmensorganisation, die Unternehmensplanung (Wirtschafts-, Finanz- und Investitionspläne über fünf Jahre), ein Risikofrühwarnsystem und eine Kennzahlenanalyse werden laufend aktualisiert.

Ziel ist es, rechtzeitig Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und die Geschäftspolitik entsprechend darauf auszurichten. Mit Hilfe einer Risikoanalyse sollen frühzeitig potentielle Risiken identifiziert werden.

Durch energetische Modernisierungen und barrierefreie Neubauten sorgen wir für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Die Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden mindert die Heizkosten und verbessert die Vermietbarkeit. Da ein Großteil unserer Mitglieder bereits das 60. Lebens-

jahr überschritten hat und dieser Personenkreis auch weiter zunehmen wird, unternehmen wir große Anstrengungen, unseren Bestand den sich verändernden Wohnbedürfnissen anzupassen. Besonders beim Neubau und bei Großsanierungen wird auf zeitgemäße Grundrisse mit barrierefreien Zugängen und barrierefreien Wohnungen geachtet.

Externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerungsentwicklung und des Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Hierbei besteht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Entwicklung des Unternehmens abgewendet werden können.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist

derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Angesichts steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Die langjährigen gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu Banken, Versicherungen, Bauhandwerkern, Architekten sowie kommunalen Behörden stellen auch weiterhin ein sicheres Fundament für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft dar.

Bestandsgefährdende Risiken werden in der künftigen Entwicklung nicht gesehen.

## Ausblick

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG wird auch in den nächsten Jahren den eingeschlagenen Weg der Bestandspflege und -erweiterung fortsetzen. Wir blicken auf Grund der bereits vorgenommenen Modernisierungen sowie den geplanten Investitionen für die nächsten Jahre positiv in die Zukunft. Vorstand und Aufsichtsrat haben für das Jahr 2015 wieder ein umfangreiches Investitionsprogramm beschlossen.

Neben der Fertigstellung des Neubaus von 16 Wohneinheiten in der Winkelstraße hat die Genossenschaft für

das Jahr 2015 weitere Bauvorhaben in Planung:

- Alte Reutstraße 33, Fürth: Beginn des Neubaus von vier Wohneinheiten mit neuer Geschäftsstelle für die Verwaltung.
- Widderstraße 37 und 39, Fürth: Energetische Sanierung und Anbau von Balkonen
- Widderstraße 37, Fürth: Umbau der Gewerbeeinheiten zu Wohnungen
- Laubenweg 25, Fürth: Erneuerung der Heizanlage
- Erlanger Straße 60 bis 66, Fürth: Aufbringen einer Dachboden-Dämmung

- Flurstraße 31 und 33, Fürth: Sanierung der Treppenaufgänge (neue Aufzüge, Wohnungseingangstüren, Malerarbeiten)
- Blütenstraße 2b, Oberasbach: Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle zu einer Wohnung.

Fürth, den 13. Mai 2015

Der Vorstand

gez.: Gerhard Blank  
Roland Breun  
Gerhard Niedermann



## Übersicht abgeschlossener Baumaßnahmen

Das Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG soll immer attraktiver werden! Folgende

Bilder zeigen im Geschäftsjahr fertiggestellte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

### Tulpenstraße 7 und 7a

Anbau von Balkonen, Erneuerung der Dacheindeckung mit Photovoltaik-Anlage, Neuanstrich der Fassade und Neugestaltung der Außenanlagen. Die Bilder zeigen die Anwesen vor (links) und nach der Modernisierung (rechts).







## Laubenweg 16 - 22

Rechts: Neuanstrich des Treppenhauses, Einbau eines neuen Personenaufzuges und neue Wohnungseingangstüren.

Mitte: Neuer Farbanstrich und Hofgestaltung im Rahmen der energetischen Sanierung - vorher (rechts) und nachher (links).

Unten: Neue Garagen in der Flurstraße.





## Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.081,00	363,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.974.419,69		30.209.155,69
Grundstücke mit Geschäftsbauten	41.728,35		45.826,35
Grundstücke ohne Bauten	1.645.015,56		1.645.015,56
Technische Anlagen und Maschinen	575,00		656,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.682,57		25.940,57
Anlagen im Bau	1.212.195,57		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	34.885.616,74	<u>54.838,79</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<u>307.720,92</u>	<u>297.720,92</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>35.195.418,66</b>	<b>32.279.516,88</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.726.041,08		1.760.553,26
Andere Vorräte	<u>16.865,91</u>	1.742.906,99	<u>16.330,83</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus der Vermietung	10.854,82		3.014,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	622,68		434,55
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>97.181,01</u>	108.658,51	<u>58.902,62</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.331.265,12	840.807,50
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.938,80</u>	<u>2.399,33</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<b><u>38.381.188,08</u></b>	<b><u>34.961.959,75</u></b>

## Bilanz zum 31.12.2014

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.820,00		72.540,00
der verbleibenden Mitglieder	1.906.361,34		1.885.380,00
aus gekündigten Anteilen	<u>1.560,00</u>	1.972.741,34	<u>260,00</u>
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 678,66; Vj.: € 0,00)			
<b>Kapitalrücklage</b>		3.426.764,19	3.425.124,19
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.732.200,39		1.707.048,35
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 25.152,04 ; Vj.: € 30.217,78)			
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>13.979.966,71</u>	15.712.167,10	<u>13.979.966,71</u>
(davon für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00; Vj.: € 320.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	159,35		-219.355,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	159,35	<u>320.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>21.111.831,98</b>	<b>21.170.964,09</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.042.692,00		994.889,00
Steuerrückstellungen	301.861,26		301.861,26
Sonstige Rückstellungen	<u>98.830,68</u>	1.443.383,94	<u>76.178,92</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.716.662,65		10.228.426,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.303,42		130.109,66
Erhaltene Anzahlungen	1.823.352,62		1.770.351,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	668,13		1.797,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.045,42		222.776,06
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>50.206,49</u>	15.823.238,73	<u>62.612,49</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>2.733,43</u>	<u>1.991,87</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<b><u>38.381.188,08</u></b>	<b><u>34.961.959,75</u></b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.278.170,33		6.067.777,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>240,48</u>	6.278.410,81	<u>240,48</u>
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-34.512,18	35.696,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		129.352,00	82.104,87
Sonstige betriebliche Erträge		90.127,02	94.393,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.132.290,93		4.334.595,23
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>315,36</u>	4.132.606,29	<u>311,40</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.330.771,36</b>	<b>1.945.306,59</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	429.087,07		431.190,16
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 4.403,03 ; Vj.: € 4.827,13)	<u>111.265,93</u>	540.353,00	<u>93.983,36</u>
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.021.024,46	955.526,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		247.797,54	203.258,15
Erträge aus Beteiligungen		17.134,84	17.845,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.297,60	2.896,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 81.656,06; Vj.: € 68.757,56)		<u>376.936,43</u>	<u>340.257,90</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>164.092,37</b>	<b>-58.167,20</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	5.332,27		2.545,21
Sonstige Steuern	<u>158.600,75</u>	<u>163.933,02</u>	<u>158.642,75</u>
<b>Jahresfehlbetrag/ -überschuss</b>		<b>159,35</b>	<b>-219.355,16</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		<u>0,00</u>	<u>320.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>159,35</u></b>	<b><u>100.644,84</u></b>



## Anhang zum Jahresabschluss 2014

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Genossenschaft ist Kaufmann kraft ihrer Rechtsform (§ 6 Abs. 2 HGB) und begründet dadurch die Buchführungspflicht gemäß § 238 HGB sowie die Pflicht zur Erstellung eines Jahresabschlusses. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
2. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen der Satzung aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.
3. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Die Absetzung für Abnutzung erfolgte in gleichen Jahresbeträgen (linear) und bemisst sich nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes.
- a) Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich ausschließlich um Computerprogramme. Die Jahresabschreibung beträgt linear 25 Prozent auf die Anschaffungskosten, dies entspricht einer Nutzungsdauer von vier Jahren.
  - b) Die angefallenen Kosten für Teil- und Komplettsanierungen von Gebäuden und Wohnungen wurden unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten und hiermit auch die Möglichkeit von Mietanhebungen verbunden war. Während der Bauzeit bei der Modernisierung von Wohnungen angefallene eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen und, soweit angefallen, die Kosten des Regiebetriebes wurden ebenfalls aktiviert.
  - c) Wohngebäude werden mit linear 1,33 Prozent p.a. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von 75 Jahren. Die Nutzungsdauer der Wohngebäude der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft Oberasbach eG wurde von 80 auf 75 Jahre verkürzt. Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer. Bei bereits vollständig abgeschrieben Objekten erfolgt die Bemessung der Abschreibungen für Nachaktivierungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer.
  - d) Das Heizhaus in der Elsterstraße 7 wird mit linear zwei Prozent p.a. der Herstellungskosten abgeschrieben. Dies entspricht einer 50-jährigen Nutzungsdauer.
  - e) Bei Garagen, Motorradboxen und Carports wird von einer Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen, so dass die jährliche Abschreibung linear fünf Prozent der Herstellungskosten beträgt.





Stellplätze werden auf zehn Jahre abgeschrieben.

- f) Sondereinrichtungen wie Wasseraufbereitungsanlagen werden mit linear zehn Prozent p.a. auf die Anschaffungskosten abgeschrieben. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von zehn Jahren.
- g) Geschäftsgebäude werden jährlich mit linear 2,5 Prozent der Herstellungskosten, entsprechend der Nutzungsdauer von 40 Jahren, abgeschrieben.
- h) Die jährlichen Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen entsprechen der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von vier bis zehn Jahren und betragen somit jährlich linear zehn bis 25 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In Anlehnung an das Steuerrecht wird die Ladeneinrichtung in der Erlanger Straße 67 mit linear zehn Prozent p.a. der Anschaffungskosten abgeschrieben, dies entspricht einer Nutzungsdauer von zehn Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von € 150,- (ohne Umsatzsteuer) werden gemäß den steuerlichen Vorgaben (§ 6 Abs. 2 Satz 1 EStG) sofort als Aufwand verbucht. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (ohne

Umsatzsteuer) von über € 150,- bis € 1.000,- wird im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung nach § 6 Abs. 2a EStG ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 Prozent abgeschrieben (Pool-Abschreibung) und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt wird.

- 2. Die Beteiligungen bei der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth, am Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth und der BZG GmbH, Nürnberg werden unverändert mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.
- 3. Die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind zu den Anschaffungskosten bewertet.
- 4. Die Vorräte (Reparaturmittel) werden mit den Anschaffungskosten zu durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.
- 5. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen angesetzt.
- 6. Der Ausweis der Rücklagen erfolgt mit dem Nominalwert.

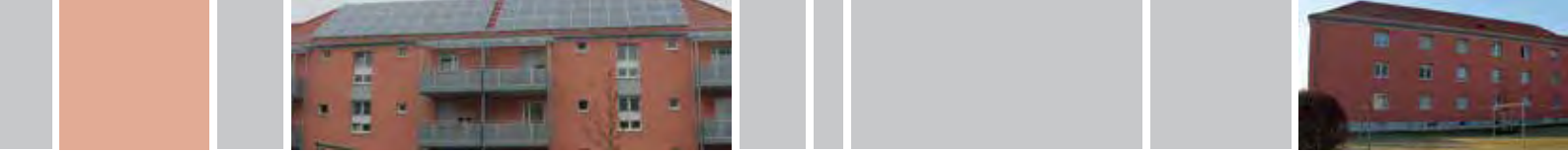
7. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

8. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln von Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz in Höhe von 4,62 Prozent zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 Prozent p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 Prozent p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 Prozent angesetzt.

9. Die Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.





## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

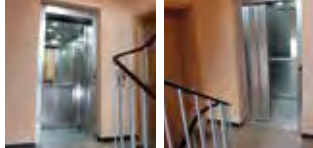
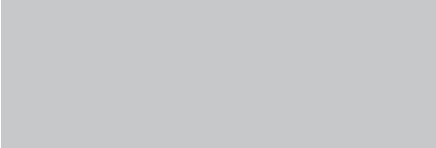
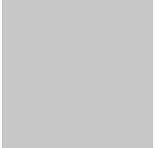
### I. BILANZ

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten von 1.726,0 T€ (V.: T€ 1.760,6), denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	10.855,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	623,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	97.181,00 €	0,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>108.659,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

3. Die Entwicklung der einzelnen Posten der Rücklagen wird im Rücklagenpiegel aufgezeigt.
4. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, welche durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.





## Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

GPR = Grundpfandrecht  
(...) = Vorjahr

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit		gesichert	
			über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.716.662,65 € (10.228.426,85 €)	733.330,62 € (517.607,62 €)	3.075.231,23 € (2.037.060,06 €)	9.908.100,80 € (7.673.759,17 €)	13.553.914,84 € (9.988.333,08 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.303,42 € (130.109,66 €)	49.186,33 € (86.230,63 €)	7.117,09 € (43.879,03 €)	(-) (-)	43.879,03 € (117.659,71 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.823.352,62 € (1.770.351,85 €)	1.823.352,62 € (1.770.351,85 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	668,13 € (1.797,70 €)	668,13 € (1.797,70 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.045,42 € (222.776,06 €)	176.045,42 € (222.776,06 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.206,49 € (62.612,49 €)	26.474,01 € (37.852,05 €)	(-) (-)	23.732,48 € (24.760,44 €)	(-) (-)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.823.238,73 €</b> (12.416.074,61 €)	<b>2.809.057,13 €</b> (2.636.615,91 €)	<b>3.082.348,32 €</b> (2.080.939,09 €)	<b>9.931.833,28 €</b> (7.698.519,61 €)	<b>13.597.793,87 €</b> (10.105.992,79 €)	

## Rücklagenspiegel

Kapitalrücklage	Bestand am 01.01.2014	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	3.425.124,19 €	1.640,00 €	0,00 €	3.426.764,19 €
Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme zum 31.12.2014	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Gesetzliche Rücklage	1.707.048,35 €	25.152,04 €	0,00 €	1.732.200,39 €
2. Andere Rücklage	13.979.966,71 €	0,00 €	0,00 €	13.979.966,71 €
Sonstige Rückstellungen				
				30.000,00 €
				18.000,00 €
				8.000,00 €
				24.671,00 €
				2.500,00 €
				10.200,00 €
				2.459,68 €
				3.000,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>				<b>98.830,68 €</b>





## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Vom Aktivierungswahlrecht für eigene Verwaltungsleistungen bei Modernisierungen wurde Gebrauch gemacht, so dass im Berichtsjahr anteilige Kosten von T€ 76,9 ertragswirksam erfasst wurden.
2. Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von T€ 40,9.
3. Der Abriss der Anwesen Winklerstr. 27, Fürth und Wiesenstraße 31, Fürth in Höhe von T€ 62,1 wird unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

## D ERGÄNZENDE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse. Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

### 2. Kapitalanteile

Die Genossenschaft besitzt folgende Beteiligungen mit mindestens 20 Prozent:

- a) Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth, Kapitalanteil 21,92 Prozent. Zum 31.12.2013 beträgt der Jahresüberschuss € 433.378,32 und das Eigenkapital € 5.451.097,24. Der Jahresabschluss 31.12.2014 lag zum Aufstellungszeitpunkt nicht vor.
- b) Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth, Kapitalanteil 20 Prozent. Zum 31.12.2013 beträgt der Jahresfehlbetrag € 10.796,90 und das Eigenkapital € 163.868,95. Aufgrund eines Gesellschaftsbeschlusses vom 30.04.2014 wurde die Erhöhung der Kapitalrücklage um T€ 40,0 beschlossen.

### 3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1.1.2014	2.130	94.269
Zugang	82	4.721
Abgang	82	3.638
Stand am 31.12.2014	2.130	95.352

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 20.981,34 erhöht.

### 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Gesetzlicher Prüfungsverband, Stollbergstraße 7, 80539 München

### 5. Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied bei folgenden Verbänden und Vereinen:

- VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., München
- Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. (Regionale Arbeitsgemeinschaft des VdW Bayern), Nürnberg
- AGV – Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

### 6. Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun, Geschäftsführer  
Gerhard Blank, Industriekaufmann i.R.  
Gerhard Niedermann, Verwaltungsamtman

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer, Kaufmännischer Angestellter, Vorsitzender  
Martin Plath, Kaufmännischer Angestellter, stellvertr. Vorsitzender (ausgeschieden am 26.01.2015)  
Günter Krapf, Technischer Amtmann i. R.  
Ulrich Grochowski, Technischer Sachbearbeiter  
Gerald Hrdlicka, Buchhalter i.R. (ausgeschieden am 26.06.2014)  
Oliver Palige, Geschäftsführer  
Gerd Hofmann, selbständiger Kaufmann  
Martina Bosen, Vertragsmanagerin  
Bernhard Leuchner van Nieuwenhuysse, Umwelttechniker  
Alfred Hullin, Wasserwart  
Michael Rosen, Haustechniker  
Peter Wiedemann, Brauer

### 8. Mietkautionen

Mietsicherheiten in Höhe von T€ 4,8 sind bei einem Geldinstitut als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

Fürth, den 13. Mai 2015

Der Vorstand:

gez.: Gerhard Blank  
Roland Breun  
Gerhard Niedermann



## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflicht der Förderung, Beratung und Kontrolle des Vorstandes nachgekommen.

In gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand, in Aufsichtsratssitzungen und in Arbeitssitzungen des Prüfungsausschusses ließ sich der Aufsichtsrat über alle relevanten Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft unterrichten.

Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat informierte sich insbesondere über die Hausbewirtschaftung, das Investitionsprogramm, die Personalentwicklung und die Unternehmensplanung.

Der Revisionsausschuss hat in fünf Arbeitssitzungen das Rechnungswesen, den Jahresabschluss, Mieten- und

Betriebskostenabrechnungen sowie zahlreiche weitere Geschäftsfelder geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

### Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. stellte in seinem Prüfungsbericht fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfung wurde nach § 53 GenG durchgeführt, d. h. neben dem Jahresabschluss wurde u. a. auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in die Prüfung einbezogen.

### Jahresabschluss und Vorstandsbericht 2014

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2014 geprüft und empfiehlt der Mitgliederversammlung die Feststellung.

Der Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2014 gibt die Lage der Genossenschaft ordnungsgemäß wieder und wird vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes vor.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Fürth, Mai 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer

## Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2014

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m <sup>2</sup>	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	EFH
1900	Erlanger Str. 65	1	9	594,92		8	1		
1918	Erlanger Str. 67	1	8	503,82	1	6		1	
1922/24	Widderstr. 40, 42, 44, 45, 46, 47, 49, 51	8	8	657,30					8
1922/25	Wiesenstr. 35, 37, 39, 41, 43	5	30	1.781,00		13	12	5	
1926	Widderstr. 37, 39	2	9	614,55		3	5	1	
1926	Widderstr. 27, 29, 31, 33, 35, 28, 30, 32, 34, 36, 38	11	44	2.500,96			44		
1926	Georgenstr. 1 Kavierlein 24, 26, 28 Widderstr. 26	5	30	1.979,57			19	11	
1929/30	Georgenstr. 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	11	44	2.693,68			44		
1931	Kriegerheimstr. 16, 18	2	8	520,14		2	4	2	
1931	Kriegerheimstr. 2 Espanstr. 43-55 Wiesenstr. 15, 17, 19	11	65	2.989,58		56	8	1	
1937	Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	4	40	2.311,81		24	12	4	
1937	Espanstr. 2	1	9	469,83		6	3		
1938	Erlanger Str. 69	1	10	611,88		4	6		



## Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2014

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m <sup>2</sup>	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	EFH
1938/39	Erlanger Str. 60-66	4	32	1.859,92		16	16		
1926	Amalienstr. 68	3	21	1.838,21		2	10	9	
1929	Winklerstr. 21, 23								
1922/26	Alte Veste	55	55	4.459,55					55
1951	Elsterstr. 21, 23	2	12	678,78		6	6		
1952	Elsterstr. 17, 19	2	12	566,04	6	6			
1952	Elsterstr. 1, 3	2	12	666,96		6	6		
1953	Kriegerheimstr. 4	1	6	288,42		6			
1953	Elsterstr. 13, 15	2	12	700,44			12		
1953	Elsterstr. 5	1	6	509,46			5	1	
1953	Alte Reustr. 23	1	6	350,22			6		
1954	Elster. 8, 10	2	16	870,48	4	8	4		
1954	Elsterstr. 12, 14	2	16	870,28	4	8	4		
1954	Elsterstr. 2	1	6	286,02	3	3			
1955	Elsterstr. 4	1	6	460,92			3	3	
1955	Alte Reutstr. 25, 27	2	12	742,14		6	6		
1955	Pestalozzistr. 2, 4, 6, 8	4	30	1.854,22		11	19		
1955/56	Talblick 17	1	8	605,32			4	4	
1957	Talblick 15, 19	2	16	1.219,32		4	8	4	
1958	Talblick 21	1	8	718,56		1	3	4	
1959	Talblick 23, 25	2	16	1.361,20			8	8	
1961	Talblick 27	1	8	727,72			4	4	
1964	Espanstr. 8	1	32	2.770,24			16	16	
1964	Espanstr. 2, 4, 6	2	17	1.180,31		10	7		
1967	Laubenweg 25 Mauerstr. 26-30	4	84	6.155,58	5	32	33	14	
1969	Georgenstr. 36-40	3	21	1.667,52		8	8	5	
1971	Laubenweg 18-28	5	46	3.269,60		23	23		
1972	Laubenweg 32 Alte Reutstr. 58 Laubenweg 16	5	78	6.023,58		28	50		
1973	Flurstr. 31, 33								
1983	Kriegerheimstr. 20, 22 Wiesenstr. 27, 29	4	27	2.241,31		5	20	2	
2012	Talblick 19a	1	10	618,44		6	4		
	<b>Fürth</b>	<b>180</b>	<b>945</b>	<b>63.789,80</b>	<b>23</b>	<b>317</b>	<b>443</b>	<b>99</b>	<b>63</b>



## Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2014

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m <sup>2</sup>	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	EFH
1952	Blütenstr. 2, 2a Tulpenstr. 1-3a	6	19	1.091,65	4	7	6	2	
1953	Tulpenstr. 5-7a	4	24	1.171,20		24			
1954	Rosenstr. 8, 8a	2	12	680,40		6	6		
1954	Blütenstr. 4, 4a	2	12	580,00		12			
1957	Blütenstr. 6, 6a	2	12	683,40		3	9		
1957	Blütenstr. 8, 8a Rosenstr. 6	3	18	867,60		18			
1957	Lilienplatz 5, 6	2	12	694,17		9	3		
1958	Steiner Str. 1	1	5	273,09		2	3		
1959	Lilienplatz 7, 8 Lilienstr. 20, 22	4	28	1.704,02		6	22		
1959	Blütenstr. 2b	1	1	93,00				1	
1960	Lilienplatz 9, 10, 11	3	18	1.100,70			18		
1966	Rosenstr. 1, 3	2	12	800,69		3	9		
1971	Rosenstr. 5	1	6	467,67		3	3		
1972	Rosenstr. 7, 9, 11	3	22	1.696,69		3	11	8	
1982	K.-Schum.-Str. 40-46	4	33	2.683,99			24	9	
1994	Rosenstr. 13	1	12	988,08		1	7	4	
	<b>Oberasbach</b>	<b>41</b>	<b>246</b>	<b>15.576,35</b>	<b>4</b>	<b>97</b>	<b>121</b>	<b>24</b>	
	<b>Summe</b>	<b>221</b>	<b>1.191</b>	<b>79.366,15</b>	<b>27</b>	<b>414</b>	<b>564</b>	<b>123</b>	<b>63</b>

## Aufstellung der gewerblichen Einheiten

Baujahr	Anwesen	Einheiten	Nutzfläche m <sup>2</sup>
1918	Erlanger Str. 67	1	89,22
1922/24	Widderstr. 37-39	2	203,34
1937	Wiesenstr. 33	1	29,03
1959	Blütenstr. 2b	1	77,50
1964	Espanstr. 8	2	305,13
1964	Espanstr. 4-6	1	589,75
1972	Alte Reutstr. 33	1	292,89
1982	Kurt-Schumacher-Str. 46	1	69,24
		<b>10</b>	<b>1.656,10</b>





## Aufstellung des Belegungskontingentes bei der ARGE Fürth

Baujahr	Anwesen	Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>
1949	Buschingstr. 1, 3	3	212,31
1949	Erhard-Segitz-Str. 15, 17, 19	3	208,44
1949	Kaiserstr. 42, 44	6	331,70
1951	Erhard-Segitz-Str. 12, 16, 18	9	500,63
1951	Buschingstr. 5, 7, 9	5	359,42
1951	Flößbaustr. 37, 39, 43	8	406,02
1951	Buschingstr. 2, 4, 6, 8, 10	10	640,65
1952	Kaiserstr. 36, 38	3	187,76
1952	Schwabacher Str. 163, 165, 167, 169, 171, 173	19	1.299,38
1959	Reichenberger Str. 80, 82	6	391,04
1960/62	Soldnerstr. 93, 97, 99, 109, 111	24	1.518,51
1967	Bodenbacher Str. 7, 9, 11, 13, 15, 17	12	834,28

### Geschäftsstelle:

Espanstraße 8 – Eingang Talblick  
90765 Fürth  
Telefon: 0911-7807889-0  
Telefax: 0911-79 45 34  
E-mail: info@wg-fue-oas.de  
Internet: www.wg.fue-oas.de

### Servicezeiten

Montag bis Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr  
Mittwoch: 14.00 bis 18.00 Uhr

### Sprechzeiten des geschäftsführenden Vorstandes und des Gesamtvorstandes:

Nach vorheriger Anmeldung und Angabe des Anliegens jeweils am Mittwoch Nachmittag. Andere Gesprächstermine sind nach Vereinbarung möglich.

### Hinweise:

Unsere Mitglieder werden gebeten,

- Namensänderungen
- Anschriftenänderungen
- Veränderung der Wohnungsbelegung
- Änderung der Bankverbindung
- Sterbefälle von Mitgliedern
- Nachbarschaftsbeschwerden

schriftlich anzuzeigen. Entsprechende Formulare sind auf der Homepage zum Herunterladen hinterlegt.





## Gut und sicher wohnen - Ihre Vorteile kurz gefasst:

- hohe Wohnqualität durch zeitgemäß ausgestattete Wohnungen, attraktives Wohnumfeld und gute Nachbarschaften
- lebenslange Wohnsicherheit zu fairen Mietpreisen
- Dauerwohnrecht, d. h. Unkündbarkeit der Wohnung bei vertragsgemäßigem Gebrauch, da Eigenbedarfskündigung oder Verkauf ausgeschlossen sind
- bevorzugte Behandlung bei der Wohnungssuche
- Kabelfernsehen und Multimediaanschluss
- umfangreicher Mitgliederservice: Reparaturen, Hausreinigung und Winterdienst durch die Genossenschaft
- korrekte und gerechte Erstellung der Verträge sowie Mieten- und Nebenkostenabrechnungen
- Wohnungsmodernisierungen nach Absprache mit den Wohnungsnutzern
- Mitbestimmung der Mitglieder über die Genossenschaftsorgane
- Transparenz der Geschäftspolitik und Unternehmensentwicklung durch Jahresbericht und Mitgliederzeitung
- erwirtschaftete Überschüsse dienen der Investition in den Häuserbestand zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität





Wir bedanken uns recht herzlich  
bei unseren langjährigen  
Geschäftspartnern für ihre  
freundliche Unterstützung.





Pestalozzistraße, Fürth

# ALTENFELDER

G  
M  
B  
H

## M E T A L L B A U

FENSTER, TÜREN, FASSADEN  
BALKONE, BALKONVERGLASUNGEN  
WINTERGÄRTEN, ÜBERDACHUNGEN  
BRANDSCHUTZ, RAUCHSCHUTZ

Hönbacher Straße 1 | 96515 Sonneberg  
Tel. (0 36 75) 75 30 50 | Fax (0 36 75) 75 30 51

info@altenfelder-metallbau.de  
[www.altenfelder-metallbau.de](http://www.altenfelder-metallbau.de)



# BARTH

***Sanitär • Heizung • Solar***

Markus Barth · Pegnitzstraße 31 · 90762 Fürth  
Telefon: 0911-76 77 15 · Telefax: 0911-76 45 33  
E-Mail: barthma@web.de



*Ausführung aller  
Stuck- und Putzarbeiten  
Trockenbau – Vollwärmeschutz  
Beton-Sanierung  
Fassaden-Renovierung*

**L. BARTHELMES**

**Stuck- und Verputzarbeiten GmbH**

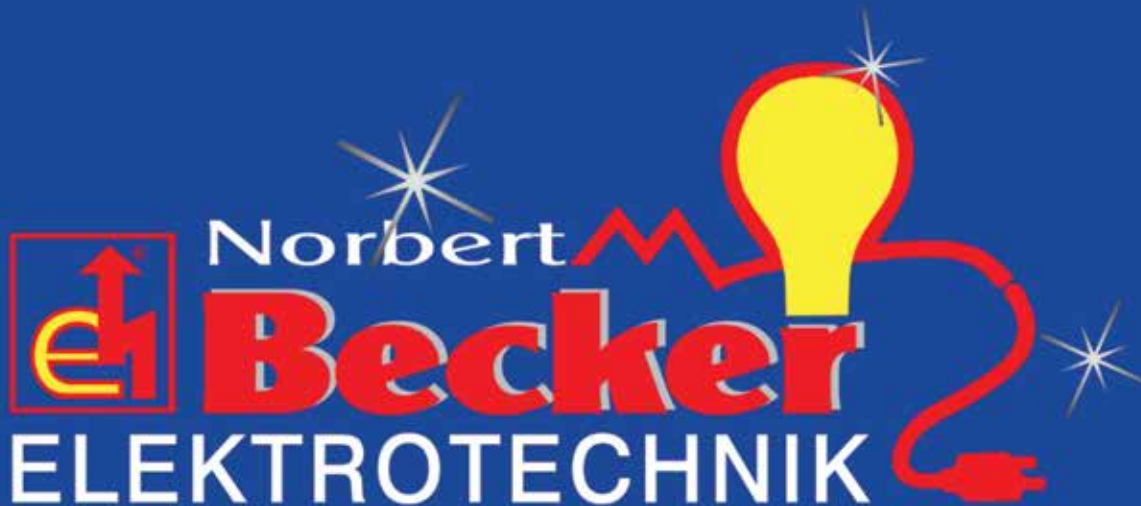


Horneckerweg 4  
90408 Nürnberg  
Telefon (0911) 35 22 33  
Telefax (0911) 36 31 19

Entwurf, Ausführungsplanung und Bauleitung

# ARCHITEKTURBÜRO WILLI BAYER

DIPL.-ING. REGIERUNGSBAUMEISTER - HOFWEG 5 - 90765 FÜRTH  
TEL. (0911)300 909 0 FAX (0911)300 909 23 E-MAIL info@willi-bayer.de



---

Albrecht-Dürer-Str. 91    Tel.: 0911 / 69 21 20  
90522 Oberasbach        Fax: 0911 / 69 96 395  
D1-Netz: 0171/612 21 86

**MEISTERBETRIEB  
FÜR FLIESEN- ■  
MOSAIK- UND NATUR-  
STEINVERLEGUNG**

**BRN**

**BOHN-RAUSCH-NÖGEL  
Fliesengesellschaft mbH**



Karlstraße 2-4 · 90763 Fürth  
Telefon: 0911-9 77 21 88  
Telefax: 0911-9 77 21 89  
Mobil: 0160 - 97 20 84 54  
[noegel.bohn.fliesen@t-online.de](mailto:noegel.bohn.fliesen@t-online.de)

**BROCHIER**  
GEBÄUDETECHNIK



PLANUNG, BERATUNG,  
AUSFÜHRUNG, SERVICE -  
KOMPLETT AUS EINER HAND

Gasgeräte Heizung  
Sanitär Badneubau/-sanierung/  
Wohnungssanierung CAD-Badplanung  
Elektro

TECHNIK FÜR MENSCHEN

BROCHIER Gebäudetechnik GmbH  
Blütenstraße 91, 90480 Nürnberg  
Telefon 0911 5442-0, Telefax 0911 5442-297

Service-Notruf (24h) 01802 000569  
E-Mail [service@a-brochier.de](mailto:service@a-brochier.de)  
[www.a-brochier.de](http://www.a-brochier.de), [www.lustaufbad.de](http://www.lustaufbad.de)





Spiegelstr. 6-8  
90762 Fürth  
Tel 0911-7849291  
[www.sanitaer-goerigk.de](http://www.sanitaer-goerigk.de)  
[info@sanitaer-goerigk.de](mailto:info@sanitaer-goerigk.de)

Bilder: [www.konturlicht.de](http://www.konturlicht.de)

BRUNO **GOERIGK** eK.  
SANITARFACHHANDEL  
INKL. PETER GOERIGK

---

**Feldner**  
Stuck- und Wohnbau  
GmbH



- 
- Innen- und Außenputz - Trockenputz
  - Vollwärmeschutz - Gerüstbau
  - Fassaden- und Altbausanierung

**90556 Cadolzburg**

 **09103/403 Fax 5624**

---

Baunternehmung  
**GRAN**

Fürth

Ob Feuchtigkeitsschäden oder  
Umbaumaßnahmen!  
Wir helfen gerne!

UNSERE LEISTUNGEN:

BAUSANIERUNG  
SEIT 1900

**Johann GRAN GmbH**  
Dambacher Straße 116 – 120  
90763 Fürth

Telefon: +49 (0) 9 11/71 21 08  
E-Mail: kontakt@grangmbh.de  
Internet: www.grangmbh.de

- ⇒ Sanierung, Modernisierung  
und Umbau
- ⇒ Feuchteschutz
- ⇒ Erd-, Mauer und Betonarbeiten
- ⇒ Garten- und Wegegestaltung

# DA MUSS FARBE HIN!

flößaustraße 159  
90763 fürth  
telefon 0911/ 70 75 72  
telefax 0911/ 78 54 89  
info@maler-heimann.de  
www.maler-heimann.de

malerfachbetrieb  
**willi heilmann+sohn**

inhaber: jörg heilmann e.K.



malerfachbetrieb seit 1920



Foto: Tim Hall / Cultural Getty Images

## Ich will Spaß, ich geb´ Erdgas.

Erdgas tanken mit der infra: Gut für die Umwelt, gut für Ihren Geldbeutel.

Aral-Tankstelle  
Nürnberger Straße 126, Fürth

Freie Tankstelle  
Mühlsteig 1, Langenzenn

Esso-Tankstelle  
Münchener Straße 281, Nürnberg

Esso-Tankstelle  
Sigmundstraße 47, Nürnberg

Freie Tankstelle  
Spitalgasse 5, Oettingen

[www.infra-fuerth.de](http://www.infra-fuerth.de)



**KISTNER, GUTH  
UND PARTNER**

Planungsgesellschaft mbH

WIR PLANEN DIE GESAMTE  
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

**Sanitärtechnik**

**Heizungstechnik**

**Raumluftechnik**

**Mess-, Steuer- und Regelungstechnik**

**Elektrotechnik**

**Feuerlöschtechnik**

**Wohnungsbau**

**Heimanlagen**

**Bildungseinrichtungen**

**Öffentliche Gebäude**

**Forschungseinrichtungen**

**Produktions- und Verwaltungsgebäude**

Planungsgesellschaft  
Kistner, Guth und Partner mbH  
Ritter-von-Schuh-Platz 3  
90459 Nürnberg

# KJS+

Architekten BDA

Modernisierung / Sanierung

Wohnungsbau

Öffentliche Bauten

Gewerbebauten

Denkmalschutz

Bauleitung



Hubert Kress Rudolf Johannes Rainer Strassgürtl Michael Sattler  
Bismarckstraße 9 91054 Erlangen Fon 09131-26016 Fax-209160 [www.kjs-architekten.de](http://www.kjs-architekten.de)



Türen • Geländer • Tore • Zäune  
Gitterroste • Balkone • Treppen

# Metall- und Stahlbau Peter Krieger GmbH

Lobsingerstraße 9 • 90419 Nürnberg  
Telefon 0911/33 24 38  
Telefon Auto 0176/22 808 681  
Fax 0911/3938653



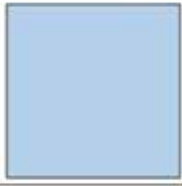
**DRAHT KRIPPNER**

GMBH · SCHLOSSEREI & ZAUNBAU · SEIT 1882

Mühlsteig 41-43  
90579 Langenzenn  
Tel.: 09101/8285  
Fax: 09101/6337

- Draht- und Eisenzäune, Stahlgitterzäune
- Schmuck- und Rahmenzäune
- Tennis- und Sportplatz-Einzäunungen
- Drehflügeltore und Schiebetore wahlweise für Hand-Betrieb oder Elektro-Antrieb in individueller Optik – ganz nach Ihren Wünschen

Internet: [www.draht-krippner.de](http://www.draht-krippner.de) · e-mail: [info@draht-krippner.de](mailto:info@draht-krippner.de)



# Rudolf Lengyel

## Fliesenlegermeister

Fliesenfachgeschäft für  
Wand- und Bodenbelag  
– in Fliesen, Keramik,  
Mosaik und Naturstein

Robert-Koch-Str. 69 • 90766 Fürth  
Telefon 0911 / 73 02 89  
Fax: 0911 / 759 36 12  
E-mail: lengyel@nefkom.net

## Ihr Dachdecker und Flaschner!

Seriös – Preiswert - Zuverlässig



Märkl GmbH  
Blumenstraße 21  
90762 Fürth

- \* Neudeckung
- \* Reparaturen
- \* Unterhalt
- \* Photovoltaik
- \* Solarthermie

- \* Einbau von Dachgauben und Dachflächenfenstern
- \* Dachsanierung und Wärmedämmung aus einer Hand
- \* Abdichtung von Balkonen, Loggien und Garagen
- \* Kellerabdichtungen \* Betonverpressungen \* Autokran \* Hebebühne \*

Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihren persönlichen Kostenvoranschlag!  
Telefon: 0911-97709-0 oder gebührenfrei: 0800-3224110 (DACH110)

# Internet-Flatrate & Telefon über Glasfaser-Kabelanschluss

- ✓ **Internet-Flatrate – cablesurf.de**  
zum günstigen Festpreis mit bis zu  
25.000 kbit/s download.
- ✓ **Telefon-Flatrate**  
Telefonieren Sie für nur 9,90 € Aufpreis im  
Monat in das deutsche Festnetz – so oft und  
so lange Sie möchten.
- ✓ **Große TV + Radio Sendervielfalt**  
in HDTV, digital und analog.  
Zusätzliche Programmpakete über  
Cablevista-KabelKiosk abonnierbar.



**cablesurf.de**

NEFtv GmbH  
Allersberger Straße 185  
Gebäude G  
90461 Nürnberg

Tel. 0911 – 660660  
E-Mail: info@neftv.de



## *Parkett-Rauh*



**Inh.: Uwe Rauh, Parkettlegermeister**

Alt- und Neubauspezialist  
für Parkettböden aller Art

Franz-Liszt-Straße 24  
90453 Nürnberg  
Telefon: (0911)6 38 38 40  
Fax: (0911)6 38 38 15  
e-mail: info@parkett-rauh.de  
www.parkett-rauh.de

**UWE RAUH**  
Parkettlegermeister  
ö.b.v. Sachverständiger

## rosigkeit | grün

Wir entwickeln  
und begleiten

Bestandserfassung Freiflächen Massenermittlung

Pflegekonzepte von der Ausschreibung bis zur Vergabe

Übernahme aller Pflegeleistungen

Erstellung Baumkataster und Baumprüfungen

Ausführung der Baumpflege

Einrichtung Geoserver

grün<sup>+</sup> ist

die digitale Komplettlösung zur Verwaltung von Freiflächen

Kontrolle der Dienstleister und Dokumentation der ausgeführten Leistungen, papierlos und simultan

Web 2.0 Abruf aller Daten - zu jeder Zeit an jedem Ort

Kostenkontrolle und Transparenz der Betriebskosten

Darstellung und Verwaltung von Risiko-Bereichen Baumbestand, Spielgeräte, Ausstattung, Winterdienst

Wertsteigerung von Freiflächen

individuelles Rollenkonzept für Kunde, Mitarbeiter und Dienstleister

und

**EBKON**plus

Direktzugriff auf EBKONplus -Verkehrssicherheitssoftware

ELEKTRONISCHE BESTANDSKONTROLLE

rosigkeit | grün

Frank Rosigkeit  
Techniker Garten und Landschaftsbau  
Emma-Brendel-Weg 5 | 91052 Erlangen  
Tel: 09131 6877772  
[Frank.Rosigkeit@rosigkeitgruen.de](mailto:Frank.Rosigkeit@rosigkeitgruen.de)  
[www.rosigkeitgruen.de](http://www.rosigkeitgruen.de)

# DACHDECKER - FLASCHNER DACHAUSBAU

- Ziegeldach
- Flachdach
- Wärmedämmung
- Dachrinnen
- Kamin- und Erkerverblechung

GUT DURCHDACHT AUS EINER HAND

Tel. 09122 6939934

Fax. 09122 6939935

[www.Dachprofis24.de](http://www.Dachprofis24.de)



**SANITÄR  
UNION**   
Gebäudetechnik • Anlagenbau

*Wir schaffen  
Wärme & Komfort*

Perfekter Service – rund um die Uhr

SANITÄR UNION GmbH • Illesheimer Straße 6 • D-90431 Nürnberg  
Telefon 0911-65779-0 • Telefax 0911-65779-29  
[info@sanitaer-union.de](mailto:info@sanitaer-union.de) • [www.sanitaer-union.de](http://www.sanitaer-union.de)

SANITÄR UNION GmbH

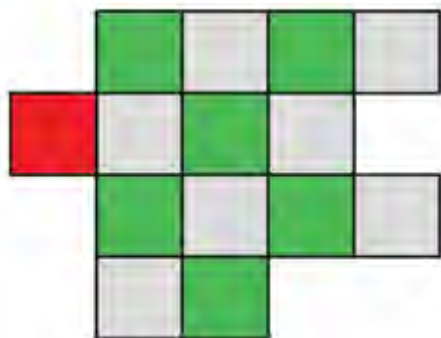
Ihr Fachbetrieb für  
Wärmepumpen aller Art

In den Bereichen Beratung, Planung und Ausführung sind wir Ihr qualifizierter Partner rund um das Thema Wärme.

Unsere qualifizierten Mitarbeiter beraten Sie in einem persönlichen Gespräch gerne über die einzigartigen Vorteile einer Wärmepumpe aus dem Hause Ochsner.



**OCHSNER**  
Kompetenz bei Wärmepumpen



# Schiller

## Fußbodenverlegung

### Unsere Leistungen:

- Altparkett schleifen und versiegeln
- Parkettböden
- Laminatböden
- Teppichböden - Auslegeware
- Linoleum- und Kunststoffbeläge
- Treppen-Neuverlegung
- Holztreppe schleifen und neu versiegeln

Fritz Schiller  
Nachfolger Leo Tschorn  
Poppenreuther 152  
90765 Fürth  
Tel.: 0911-79 12 57  
Fax: 0911-79 13 91  
Mail: fussbodenbau-schiller@t-online.de  
Website: www.fussbodenbau-schiller.de

# Heinz Schlee

Inhaber: Jürgen Schlee

## Elektro-Anlagen



- Elektro-Installation
- Elektro-Speicherheizungen
- Antennenanlagen
- Altbau-Modernisierung
- Reparaturen und Kundendienst

90765 Fürth

Erlanger Straße 34

Tel. (09 11) 7 90 63 30 · Fax (09 11) 9 79 41 32

## Machen Sie es Einbrechern nicht so leicht!



Sicherer Wohnen mit **GENEO**  
und gleich doppelt profitieren:

**Hohe Einbruchhemmung bei  
sehr guter Wärmedämmung.**

**Handeln Sie jetzt!**



Schramm GmbH  
Mühlsteig 26 · 90579 Langenzenn  
Tel.: 09101 90171-0  
Fax: 09101 90171-20  
info@schramm-fenster.de  
www.schramm-fenster.de

## Mehr.Giro

Mehr Konto –  
mehr gespart!



[www.mehr-giro.de](http://www.mehr-giro.de)

 Sparkasse  
Fürth  
Gut seit 1827.

## Zurückeffekt!

Sparen beim Einkaufen –  
mit der Vorteils.Welt!



# Hausmeisterservice



Schubert e.K.

Ihr Partner  
rund um Haus und Garten

Wir  
bieten an:

- \* Hausordnung
- \* Gartengestaltung
- \* Grünanlagenpflege
- \* Gehwegreinigung
- \* Außenpflege
- \* Fensterputz
- \* Winterdienst

---

Fa. Christoph Schubert e.K. - Sandleithe 11a - D-90768 Fürth

Tel. 01 71-9 35 04 57 oder 09 11-7 10 29 65

Fax 09 11-7 65 85 95



# Wenn Schimmel einzieht, ziehen Mieter aus.

Natürlicher Schutz vor Schimmel:  
Sto-Innensilikatprodukte



Schimmel ist nicht nur lästig und gefährlich, er zieht oft auch lange Rechtsstreitigkeiten und hohe Sanierungskosten nach sich. Damit Sie vorbeugen können, hat Sto innovative Farben und Putze entwickelt, mit denen Sie Wohnungen natürlich und sicher gegen Schimmel schützen können.

Für zufriedene Mieter, geringeren Verwaltungsaufwand und deutlich weniger Sanierungskosten.

- **Optimale Schimmelprohylaxe**
- **Zertifiziert durch natureplus® und TÜV**
- **Keine schwarzen Räume durch Fogging-Effekt**
- **Absolut gesundheitsunbedenkliche Produkte**
- **Einfachste Verarbeitung durch Ihren Fachhandwerker – fragen Sie ihn!**

**Sto SE & Co. KGaA** | Verkaufszentrum Nürnberg | Magazinstraße 83 | 90763 Fürth  
Telefon 0911 76201-10 | [vc.nuernberg.de@sto.com](mailto:vc.nuernberg.de@sto.com) | [www.sto.de](http://www.sto.de)

Sto | Bewusst bauen.

**sto** 

# TAULLI

## FLIESEN FUGEN

Flößaustr. 88a  
90763 Fürth  
**Telefon** 0911 / 37 77 193  
**Fax** 0911 / 37 77 194  
**E-Mail** fliesen@taulli.de  
**Internet** www.taulli.de

**Seit 1997 spezialisiert auf fachgerechte Fliesen- und Fugenarbeiten.**

**Wir fliesen Alles!** Selbstverständlich bieten wir Ihnen auch eine **kompetente** und **professionelle Beratung**, und liefern Ihnen eine zuverlässige und vor allem vertrauensvolle Ausarbeitung Ihrer Wünsche.

**Wir unterbreiten Ihnen gerne ein Angebot – kontaktieren Sie uns!**

[www.taulli.de](http://www.taulli.de)



**WÄRME  
SERVICE**

VON TECHEM

**WIR INVESTIEREN -  
SIE PROFITIEREN**

**Wir übernehmen den Betrieb Ihrer Heizungsanlagen. Sie sparen Aufwand und Energie.**

Veraltete Heizungsanlagen benötigen viel Energie, verursachen unnötige Kosten und Ärger. Die Anlagen zu überholen oder auszutauschen ist teuer und aufwändig. Setzen Sie deshalb auf den Techem Wärmeservice: Wir optimieren oder erneuern die Heizungsanlagen Ihrer Immobilien und übernehmen deren Finanzierung und Betrieb. Das Gute daran: Der Energieverbrauch sinkt, Sie haben nur geringe Investitionen und Ihre Mieter bezahlen für Heizung und Warmwasser nicht mehr als bisher.

Telefon: 0800/2 77 99 44 (kostenfrei)  
[www.techem.de/waermeservice](http://www.techem.de/waermeservice)



**techem**

Näher sein. Weiter denken.

# UBPA

Ingenieurbüro für Aufzugsanlagen  
und Fördertechnik

Ingenieurleistungen für Aufzugsanlagen  
u. Fördertechnik

- Planung und Projektierung
- Ausschreibung und Spezifikation
- Fachbauleitung
- Beratung und Gutachten
- Wartungs- und Instandhaltungsmanagement
- Gefährdungsbeurteilungen

Kontakt:

UBPA GbR

Herr Dipl.-Ing. Stefan Wetzel

Heinrich-Diehl-Str. 9

90552 Röthenbach/Pegnitz

Tel. 09 11 / 6 60 78 17

Fax 09 11 / 6 60 78 18

E-Mail: [wetzel@ubpa.de](mailto:wetzel@ubpa.de)

## Warum Vaillant?

Weil nicht jeder etwas von gutem Service versteht.

So zuverlässig wie unsere Geräte: das Service-Netzwerk von Vaillant.

Wir garantieren Ihnen besten Service - jederzeit und überall. Damit das so bleibt, sorgen wir mit regelmäßigen Schulungen und Weiterbildungen dafür, dass unsere Mitarbeiter und Partner immer auf dem neuesten Stand sind.

Mehr zur Vaillant Qualität Made in Germany erfahren Sie bei Ihrem Vaillant Fachpartner oder unter [www.vaillant.de](http://www.vaillant.de).

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  Vaillant weiterdenkt.

seit 1949

# WARNICK

## BAUUNTERNEHMUNG

**Warnick Bau GmbH**

**90522 Oberasbach**

**Winterstr. 7-9**

**Fon 0911/691549**

**Fax 0911/6996559**

**warnickbau@t-online.de**

Zuverlässige Ausführung  
sämtlicher Erd-, Kanal-,  
Abdichtungs-, Maurer-  
und Betonarbeiten  
Neubau, Umbau und Sanierung

## Ihr ELEKTRO-PARTNER in Sachen SICHERHEIT!



© by thurno.de

- ▶ Beratung - Planung - Ausführung der Haustechnik
- ▶ Antennen- und SAT-Anlagenbau
- ▶ Montage und Verkauf von Wärmespeicheröfen
- ▶ Ausführung von Beleuchtungsanlagen
- ▶ Netzwerk-Technik

# Elektro-Weidmann

Inh. Marcus Popp

Würzburger Straße 493 • 90768 Fürth-Burgfarrnbach

Telefon 0911-75 17 39 • Fax 0911-75 32 83



ⓘ Wir sind auch an Sonn- und Feiertagen für Sie da! ⓘ



**wittmann**®

malermeister wittmann gmbh

malermeister dipl. (HF)  
gebäudeenergieberater (HWK)  
staatl. gepr. betriebsmanager

**nürnberg · fürth**  
postanschrift:  
andernacher str. 7  
90411 nürnberg

t. 0911 32 60 748  
f. 0911 32 60 894  
info@malermeister-wittmann.de  
www.malermeister-wittmann.de

## Einladung



Besuchen Sie unsere  
Ausstellungsräume in  
Burgfarrnbach und machen  
Sie sich selbst ein Bild von  
unserer Leistungsfähigkeit  
auf über 300 m<sup>2</sup>.

- Küchenstudio
- Designermöbel
- Bauelemente  
Fenster, Türen, Haustüren
- HARO-Parkettstudio



Lagerstr. 66 . 90768 Fürth-Burgfarrnbach . Tel. 7 54 04 89 . dieter@dzachhuber.de . www.dzachhuber.de

Persönliche Notizen:

Persönliche Notizen:

Persönliche Notizen:



Persönliche Notizen:

## Impressum

### **Herausgeber**

Wohnungsgenossenschaft  
Fürth - Oberasbach eG  
Roland Breun, Geschäftsführer und Vorstand  
Gerhard Blank, Vorstand  
Gerhard Niedermann, Vorstand

Espanstraße 8 - Eingang Talblick  
90765 Fürth  
Telefon 0911 - 78 07 88 90  
Telefax 0911 - 79 45 34  
info@wg-fue-oas.de  
www.wg-fue-oas.de

### **Redaktion**

Roland Breun  
Barbara Lohss

### **Bilder**

Roland Breun  
Gerhard Blank  
Sabine Antal  
fotolia/fotoknips

### **Druck**

hofmann druck Nürnberg GmbH & Co. KG  
Emmericher Str. 10  
90411 Nürnberg

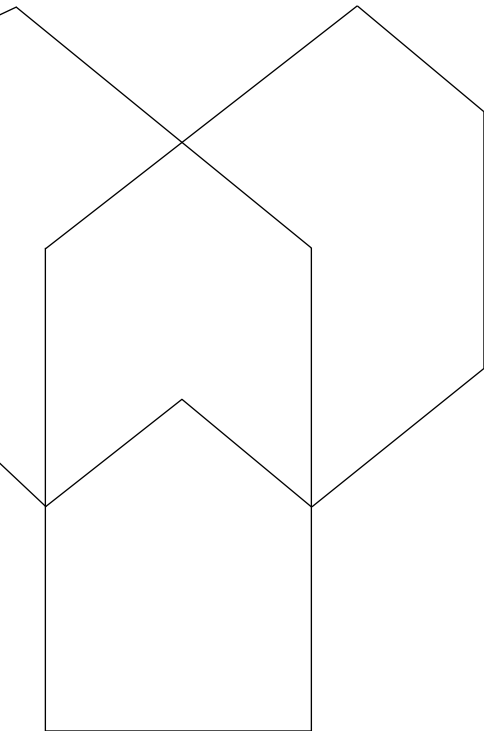
### **Auflage**

1.500 Stück





**Wohnungsgenossenschaft**  
Fürth · Oberasbach eG  
seit 1920 gut und sicher wohnen



Geschäftsstelle  
Espanstr. 8 • Eingang Talblick • 90765 Fürth  
Telefon 0911-78 07 88 90 • Telefax 0911-79 45 34  
info@wg-fuerth-oas.de • www.wg-fue-oas.de