



Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Bericht zum Geschäftsjahr 2012



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



Anzeige

Hausnotruf 0911-77 981 37

Sicherheit vor Ort rund um die Uhr!



Foto: Rohm.

BRK Fürth

Weitere Informationen:

Bayerisches Rotes Kreuz Fürth

Henri-Dunant-Straße 11

90762 Fürth

www.brkfuerth.de

Ihre Ansprechpartnerin: Anja Rybing

0911 - 77 981 37



**Bayerisches
Rotes
Kreuz**

Kreisverband Fürth



Inhalt

Inhalt	03
Gedenktafel verstorbener Mitglieder	05
Auf einen Blick	06
Jahresbericht des Vorstandes	07
Verabschiedung	08
Gründung der Solarpark GmbH	09
Solarpark GmbH	10
Hausbewirtschaftung	11
Wohnungsbestand nach Baujahr und Zimmerzahl	13
Betriebs- und Heizkosten	14
Projekt Nachhaltiges Wohnen	15
Neubautätigkeit	16
Modernisierung und Instandhaltung	17
Wohnungsrenovierung	18
Vermögenslage	19
Finanzlage, Gewinnverwendung	20
Mitgliedererhrungen, Risikobericht	21
Ausblick	22
Übersicht abgeschlossener Baumaßnahmen	23
Talblick Vorher-Nachher-Effekt	25
Espanstraße, Laubenweg Vorher-Nachher	27
Espanstraße, Elsterstraße Vorher-Nachher	28
Dachgeschossdämmung	29
Bilanz Aktiv- und Passivseite	31
Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang Jahresabschluss	35
Verbindlichkeitspiegel, Rücklagenspiegel	37
Bericht des Aufsichtsrates	39
Aufstellung des Wohnungsbestandes	42
Aufstellung des Belegungskontingentes bei der ARGE Fürth	43
Gut und sicher wohnen - Ihre Vorteile kurz gefasst	45
Geschäftspartner der Wohnungsgenossenschaft	47
Impressum	74



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





Zum Gedenken

Paul Begrow	25.12.2011
Peter Fritz	04.02.2012
Lore Schmidt	28.02.2012
Hermann Kaiser	07.03.2012
Marie Hofmann	08.03.2012
Heinz Schmitt	19.03.2012
Fritz Busch	24.03.2012
Karl-Heinz Müller	01.04.2012
Daniela Taubmann	17.04.2012
Ernst Neumann	31.05.2012
Werner Geheb	08.06.2012
Erika Heilmann	22.06.2012
Günter Welther	04.07.2012
Günter Then	28.07.2012
Hans Baumann	28.08.2012
Norbert Hönning	31.08.2012
Meda Schubert	19.09.2012
Ingrid Rösner	25.09.2012
Hermann Harscher	28.09.2012
Richard Ruhland	04.10.2012
Rüdiger Kluth	04.11.2012
Ingeborg Gläser	06.11.2012
Marie Bärenklau	07.12.2012



Zum ehrenden
Gedenken
unserer verstorbenen
Mitglieder



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 e.G. 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 31.12.2012

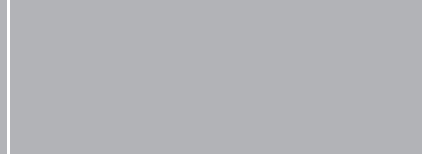
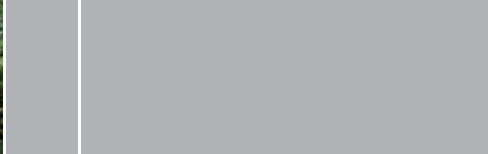
Bilanzsumme	33.839.362,00 €
Eigenkapital	21.466.280,00 €
Mitglieder-Einlagen	1.887.320,00 €
Mitglieder	2.149
Wohnungen	1.193
Mitarbeiter	13 (davon Teilzeit 6)

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, werthaltige Instandhaltungen und moderne Neubauten!
- Korrekte und gerechte Abrechnung der Wohnnebenkosten!
- Auszahlung bis zu 4% Dividende auf die Einlagen!



Kurt-Schumacher-Straße.



Jahresbericht des Vorstandes

Mitgliederversammlung

Die 88. Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2011 hat am 20. Juni 2012 im Gasthof Grüner Baum in Fürth in der Gustavstraße 34 stattgefunden. Es waren 74 Mitglieder anwesend. Vorstandsmitglied Gerhard Blank informierte im Geschäftsbericht über die umfangreichen Aktivitäten im Jahr 2011. Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer erstattete Bericht über die Tätigkeit des Aufsichtsrates und informierte über das Ergebnis der

gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2010. Der Genossenschaft wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Nach Vorlage durch den Geschäftsführer Roland Breun wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2011 von der Versammlung einhellig genehmigt. Im Rahmen der Gewinnverteilung beschlossen die Mitglieder die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet. Auch die vorge-

schlagene neue Vergütungsordnung für den Aufsichtsrat fand die Zustimmung der Versammlungsteilnehmer. Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß Martina Bosen, Andreas Meyer, Gerald Hrdlicka und Michael Rosen aus. Alle vier wurden einstimmig wiedergewählt. Abschließend bedankte sich der Versammlungsleiter Meyer bei den Anwesenden für deren Mitwirkung und wünschte allen einen sicheren Weg nach Hause.

Mitgliederversammlung im Gasthof Grüner Baum.



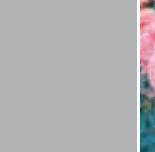
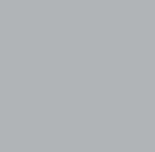
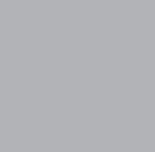
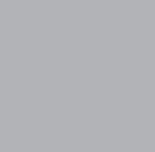
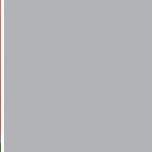


Verabschiedung

Das hauptamtliche Vorstandsmitglied Brigitte Wegener verließ unsere Genossenschaft zum 30.9.2012. Sie übernimmt in einem anderen Wohnungsunternehmen eine weiterführende Aufgabe. Für die langjährige ergebnisreiche und gute Zusammenarbeit sind wir zu Dank verpflichtet. Wir wünschen Frau Wegener auf Ihrem weiteren Berufs- und Lebensweg alles Gute und viel Erfolg.

Vorstandsmitglied Brigitte Wegener mit
AR-Vorsitzenden Andreas Meyer.





Gründung der »Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH«

Unsere Genossenschaft hat mit drei weiteren Fürther Wohnungsgenossenschaften und der »infra new energy gmbh« eine Gesellschaft gegründet. Als Beitrag zum Umweltschutz und zur umweltfreundlichen Nutzung von Sonnenenergie sollen möglichst viele genossenschaftseigene Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden.

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Bauge nossenschaften, die Bauge nossenschaft »Eigenes Heim«, die Bau- und Siedlungs-genossenschaft »Volkswohl« sowie die

»Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG« sind gleichberechtigte Partner der neuen Gesellschaft und wollen gemeinsam einen Beitrag dazu leisten, den Anteil erneuerbarer Energien in der Solarstadt Fürth zu erhöhen. Das Management der Gesellschaft übernimmt mit der »infra new energy« ein Tochterunternehmen der städtischen »infra fürth gmbh«.

Neben den Dächern stellen die Wohnungsbaugenossenschaften auch das Eigenkapital für die Errichtung der Photovoltaikanlagen zur Verfügung. Das Fremdkapital

kommt aus KfW-Mitteln. Die Dachmiete für die Gestattung des Betriebes der Stromerzeugungsanlagen zahlt die Solarpark GmbH direkt an den jeweiligen Hauseigentümer, für das eingebrachte Kapital soll eine Dividende an die Wohnungsbaugenossenschaften ausgeschüttet werden.

Die Installation der Photovoltaikanlagen erfolgt insbesondere im Zuge von energetischen Modernisierungen, um so die vorhandenen Baugerüste zu verwenden und Synergien zu nutzen. Insgesamt werden



Photovoltaikanlage Espanstraße 2, 4 und 6.





in den nächsten Jahren ca. 1,5 Mio € in Anlagen zur Stromerzeugung investiert, sodass auf den Dächern der Wohnungsbaugenossenschaften neue Photovoltaikanlagen von bis zu einem Megawatt entstehen. Es sollen pro Jahr 480 t an CO₂ eingespart werden.

Die betriebswirtschaftlichen Motive der Gesellschafter zur Gründung einer »Solarpark GmbH« waren die Investition in erneuerbare Energien ohne steuerliche Benachteiligungen, die Ausgliederung der Umsetzung und Realisierung auf ein entsprechend spezialisiertes Management mit günstigen Kostenstrukturen und die Einflussnahme als Gesellschafter auf die Gestaltung der Dachmietverträge. Zudem können sich die Wohnungsbaugenossenschaften weiterhin auf ihre Kerngeschäftsprozesse konzentrieren.

Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Öko-Bilanz in unseren Wohnanlagen zum Vorteil unserer Mitglieder. Zusammen mit den umfangreichen energetischen Modernisierungen und den zahlreichen Neupflanzungen von Bäumen wird das Kleinklima in unserem Wohnumfeld dauerhaft verbessert. Damit sind wir einen Schritt weiter gekommen, unseren Mitgliedern nicht nur gutes und sicheres, sondern auch umweltfreundliches Wohnen anbieten zu können.

Auf dem Foto von links nach rechts:
Die Geschäftsführer der Wohnungsbaugenossenschaften Benno Ulrich von der »ARGE Fürth«, Marcus Zierer vom »Eigenen Heim«, Johann Zweier und rechts hinten Heinz Erban von der »Volkswohl«, Roland Breun von der »Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG« sowie OB Dr. Thomas Jung und Dr. Clemens Bloß Geschäftsführer der neuen Solarpark GmbH auf dem Dach mit der ersten Photovoltaikanlage in der Espanstraße 2, 4, 6.





Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2012 hat sich die Genossenschaft in nahezu allen Leistungsbereichen der Wohnungswirtschaft engagiert. Da sich die Gesellschaft und der Wohnungsmarkt wandeln, muss die Wohnungsgenossenschaft die neuen Herausforderungen erkennen und darauf reagieren. Trotz der bald 100-jährigen Tradition und der Beibehaltung der bewährten Geschäftspolitik müssen wir uns an die Veränderungen anpassen. Klimawandel, Globalisierung, wachsende Städte und der demografische Wandel sind bedeutende Aufgaben. Für die Genossenschaft bedeutet dies mit energieeffizienter Gebäudetechnik, regenerativen Energieträgern, emissionsarmen und seniorengerechten Bestandsimmo-

bilien die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder auch in Zukunft zu garantieren. Die nachhaltigen Investitionen erfolgen unter Inanspruchnahme von staatlichen Fördergeldern, denn nur so können die aufwändigen und teuren energetischen Modernisierungen ohne erhebliche Mieterhöhungen für unsere Mitglieder durchgeführt werden. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 104 Wohneinheiten am Talblick 23, 25, 27, in der Espanstraße 2, 4, 6 und am Laubenweg 25 energetisch optimiert. Gleichzeitig wurde zum 1. Juli 2012 der Neubau von 10 energieeffizienten, barrierefreien Wohnungen für lebenslanges Wohnen am Talblick 19 a bezugsfertig.



Balkonsetzen in der Espanstraße 2-6.

Mosaik im Treppenhaus am Laubenweg 25. →



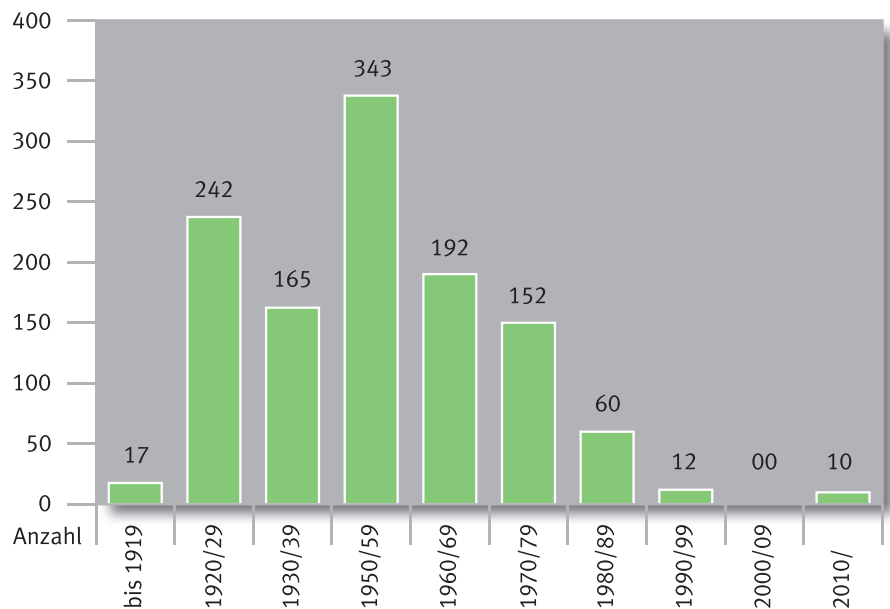


Der Immobilienbestand zum 31.12.2012 erhöhte sich durch den Neubau am Talblick um 10 Einheiten:

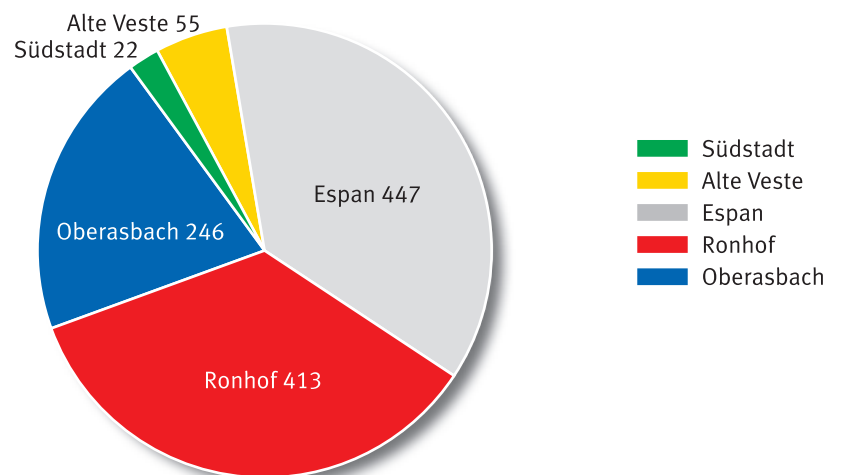
← Blumenschmuck an den neuen Vorstellbalkonen in der Pestalozzistraße 4.

1.193	Wohnungen
11	gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte Büros)
316	Garagen
16	Carports
22	Motorradboxen
302	offene PKW-Stellplätze

Wohnungsbestand nach Baujahren



Bestand nach Wohngebieten

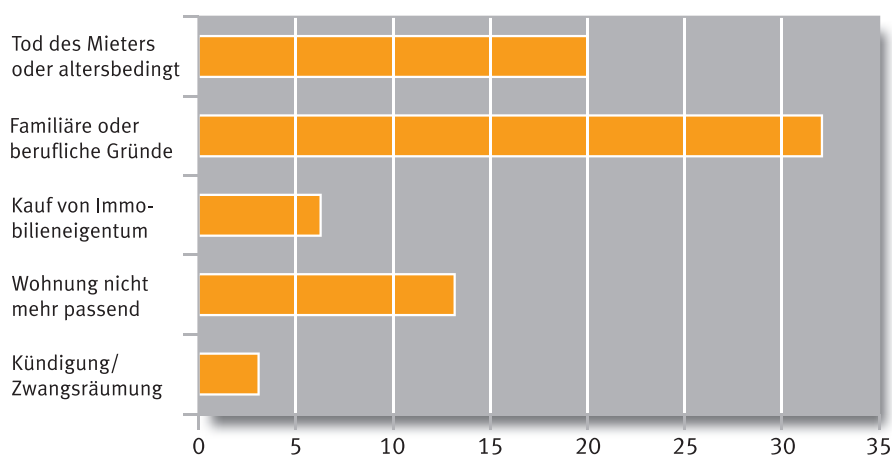




Durch den Neubau am Talblick und dem Anbau von größeren Balkonanlagen ist die Gesamtwohnfläche auf 79.512,68 m², gestiegen. Rund 20% des Bestandes unterliegt einer öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Grundstücksfläche einschließlich Erbbaurechtsgrundstücke beträgt unverändert 152.344 m². Auf Grund einer Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossen-

schaften (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 108 Wohnungen, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können. Im Jahr 2012 wurden in unserem Bestand 74 Wohnungen gekündigt, was einer Fluktuation von 6,20% entspricht. Aufgrund der großen Nachfrage konnten alle Wohnungen umgehend an vorgemerkte Interessenten vermietet werden. Das nachfolgende Diagramm informiert über die Auszugsgründe:

Auszugsgründe 2012

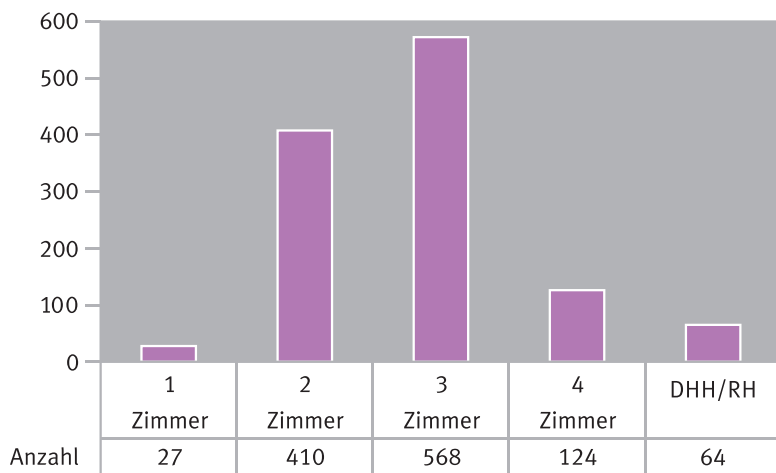


Bei den Garagen, Autostellplätzen und Motorradboxen gab es im Berichtsjahr 48 Kündigungen, die Anschlussvermietungen erfolgten ohne Leerstand umgehend an Bewerber von den Wartelisten.

Wegen erheblicher Vertragsstörungen hat die Genossenschaft dem Pächter das Miet-

verhältnis für die Gaststätte in der Widerstraße 37, 39 gekündigt. Es ist beabsichtigt die gewerblichen Räume zu Wohnungen umzubauen. Der Baubeginn ist noch ungewiss, da noch an einem Konzept für eine nachhaltige und umfassende Lösung gearbeitet wird und für 2013 bereits sämtliche Finanzmittel verplant sind.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl





Einnahmen

Die wichtigste Einnahmequelle sind die Nutzungsentgelte aus der Vermietung der Genossenschaftswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Sollmiete durch den Neubau, Modernisierungserhöhungen und Mietanpassungen bei der Folgevermietung von gekündigten Wohnungen erhöht werden. Leerstände und damit verbundene Mietausfälle gab es nur vorübergehend bei Wohnungsrenovierungen. Die durchschnittliche Sollmiete je m² Wohnfläche beträgt 4,22 €. Forderungsausfälle sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen waren nur in geringem Maße zu verzeichnen.

Betriebs- und Heizkosten

Wegen ständig neuer gesetzlicher Vorschriften und unverändert steigender Energiepreise macht die Entwicklung der Wohnnebenkosten weiter Sorgen. So haben die Vermieter zukünftig neue Pflichten: zum einen die Untersuchung von großen Warmwasseranlagen auf Legionellen. Gemäß der neuen Trinkwasserverordnung muss in betroffenen Wohnhäusern stichprobenartig an mehreren Stellen Wasser entnommen und von einem zugelassenen Labor untersucht werden. Der Aufwand für die regelmäßigen Untersuchungen ist umlagefähig. Neu in die Bayerische Bauordnung (BayBO) aufgenommen ist die Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchmeldern. Im Art. 46 Abs. 4 BayBO wird geregelt, dass Schlafräume, Kinderzimmer



Kleingarten am Espan.





Projekt »Nachhaltiges Wohnen«

sowie Flure jeweils mindestens einen Rauchmelder haben müssen. Für Neubauten gilt diese Verpflichtung ab 1.1.2013, für Bestandswohnungen gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2017. Die Einbaukosten können in Höhe von elf Prozent als Mieterhöhung geltend gemacht werden, die Wartungen sind als Betriebskosten umlagefähig.

Zur Vermeidung der überdurchschnittlichen Steigerung von Heizkosten betreibt die Genossenschaft auch künftig konzeptionelle energetische Sanierungen mit staatlicher Förderung.

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

Zum 1. Juli 2012 ist die Genossenschaft dem Projekt »Nachhaltiges Wohnen« beigetreten. Das Sozialamt der Stadt Fürth kooperiert mit mehreren Wohnungsunternehmen zur Vermeidung von Wohnungsverlust.

Zielgruppe sind Mieter der beteiligten Baugesellschaften und -genossenschaften, gegen die eine fristlose Kündigung ausgesprochen wurde. Durch persönliche Beratung können viele Probleme gelöst und der Erhalt des Mietverhältnisses nachhaltig gesichert werden. Des Weiteren ist es wichtig, durch das frühe Eingreifen den sozialen Kontakt im Wohnumfeld des Mieters weiter aufrecht erhalten zu können, um weitere Problemlagen wie gesundheitliche oder psychische Beeinträchtigungen und Arbeitslosigkeit zu vermeiden.

Mit ihrer Unterschrift besiegelten sie die Verlängerung des Projektes »Nachhaltiges Wohnen«: als neue Kooperationspartner Roland Breun (vorne links) und Gerhard Blank (vorne rechts) (beide im Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG) mit Sozialreferentin Elisabeth Reichert; die bewährten Partner hinten von links: Martin Mittermeyer (ESW), Timo Schäfer (WBG), Robert Flock (ESW), Thomas Bergsch (Sozialamt/Wohnfürsorge), Peter Lang (Volkswohl) und Sozialpädagoge Mario Schmidt.

Foto: Wunder.



Neubautätigkeit

Umweltbewusstes Bauen und Modernisieren für lebenslanges Wohnen ist das Motto der Zukunft. Die hohe Wohnzufriedenheit in unserer Genossenschaft führt zu einer langen Verweildauer in der Wohnung, sodass in unserer Mitgliederstruktur der demografische Wandel vorweg genommen ist. Da die barrierefreie Umgestaltung im vorhandenen Bestand von knapp 1.200 Wohnungen nur mit hohem Kostenaufwand oder gar nicht möglich ist, setzt die Genossenschaft ergänzend auf den Neubau von modernen, energieeffizienten Wohnungen für lebenslanges Wohnen. Nach fast 30 Jahren ohne Neubautätigkeit wurden zum 1. Juli 2012 zehn neue Wohnungen am Talblick mit traumhafter Lage zu den Pegnitzauen bezugsfertig. Die Mitglieder können darauf vertrauen, von ihrer Genossenschaft ein Leben lang mit gutem und sicherem Wohnraum zu fairen Mietpreisen versorgt zu

werden. Durch die barrierefreie Gestaltung und einem Aufzug in alle Stockwerke des Neubaus ist ein Verbleib bis ins hohe Alter gewährleistet. Das Stadtzentrum von Fürth ist über die Pegnitzwiesen in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Eine gute Nahversorgung und die optimale Verkehrsanbindung ergänzen die hohe Wohnqualität. Es entstanden sechs Zweizimmer- und vier Dreizimmerwohnungen mit großzügigem Balkon oder Terrasse. Alle Bäder haben Tageslicht, eine moderne Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und einen Waschmaschinenanschluss. Dauerhaft niedrige Heizkosten sind durch die energetische Dämmung der Gebäudehülle, einer großen Solarthermieanlage auf dem Dach und dreifach isolierverglasten Fenstern garantiert. Wegen der großen Nachfrage wird derzeit die Errichtung von 16 modernen, zukunftsfähigen Wohnungen in der Südstadt von Fürth nach dem gleichen Konzept geplant.

← Modell zum Neubau Winklerstraße.

Neubau Talblick 19 a. ↓





Modernisierung und Instandhaltung

Nur gezielte Investitionen und umfassende Energiekonzepte können die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnhäuser nachhaltig sichern und die Energiekosten dauerhaft senken. Es ist ein Balanceakt zwischen Investition, zumutbarer Mieterhöhung und eingesparter Betriebskosten. Trotz der Inanspruchnahme von Fördergeldern entsteht bei der energetischen Modernisierung eine wirtschaftliche Lücke, die von der Genossenschaft getragen wird, da der gesetzliche Spielraum zu Mietanpassungen zu Gunsten unserer Mitglieder nicht voll ausgeschöpft wird.

Im Berichtsjahr wurden die Wohnhäuser am Talblick 23, 25, 27, Espanstraße 2, 4, 6 und Laubenweg 25 energetisch optimiert. Das Dämmen der Gebäudehülle unter Einbezug von Dach, Keller und neuer isolierverglaster Kunststoff-Fenster senkt die Heizkosten deutlich. Neu vorgestellte, große Balkone verbessern die Wohnqualität unserer Mitglieder. Das Investitionsprogramm 2012 mit einem Finanzvolumen von rund 3.956.700,00 € bestand aus folgenden Maßnahmen:

Talblick 23-27, Espanstraße 2, 4, 6 und Laubenweg 25

→ Balkonanbauten und energetische Fassadensanierung, mit Dachboden- und Kellerdämmung, Treppenhaussanierungen, neue Haustüren mit Sprechanlagen.

Widderstraße 27-35, Espanstraße 55, Wiesenstraße 15-19, Laubenweg 20, 22 und Lilienstraße 20, 22

→ Einbau neuer Wohnungseingangstüren und Treppenhaussanierungen.

Rosenstraße 13

→ Treppenhaus: Neuanstrich von Wänden, Decken und Geländer.

Elsterstraße 1, 3, 13 und 15

→ Aufbringen von Dachboden-Isolierungen.



Abriss der Loggien am Laubenweg 25.

Wohnungsrenovierungen

Zu unseren Schwerpunkten gehört die umfassende Sanierung von gekündigten Wohnungen vor der Weitervermietung. So schaffen wir modernen, zukunftsfähigen Wohnraum mit Dauerwohnrecht für alle Altersgruppen. Hier zeigen wir Ihnen in einem Vorher-Nachher-Beispiel das Bad einer renovierten Wohnung.

Leben und arbeiten in Fürth - damit dies auch künftig so bleibt, legen wir großen Wert darauf, das örtliche Handwerk zu fördern und Aufträge in allergrößtem Maße an die Unternehmen der Region zu vergeben. Unsere Handwerker liefern qualitativ hochwertige Arbeit ab und als eine traditionsreiche Genossenschaft sehen wir uns hier in der Pflicht.



Badrenovierung vorher und nachher

Für die Renovierung von 27 Umzugswohnungen wurden rund 971.800,00 € ausgegeben. Es erfolgten 5 Badmodernisierungen in bewohntem Zustand mit Kosten von rund 47.400,00 €. Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rund 413.000,00 €.



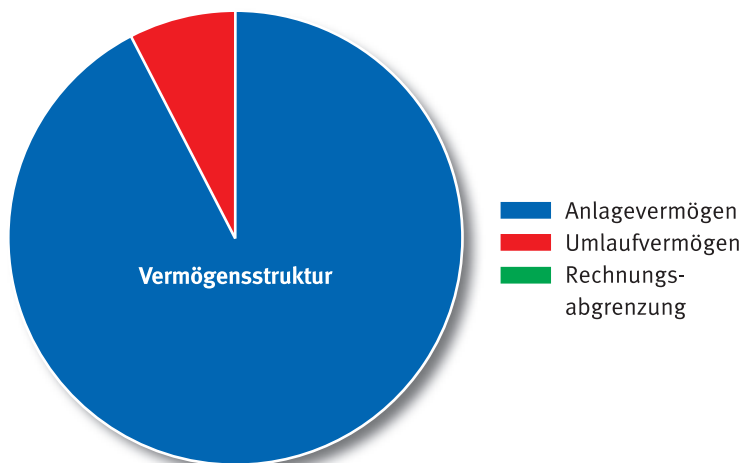
Mitglied im VdW Bayern



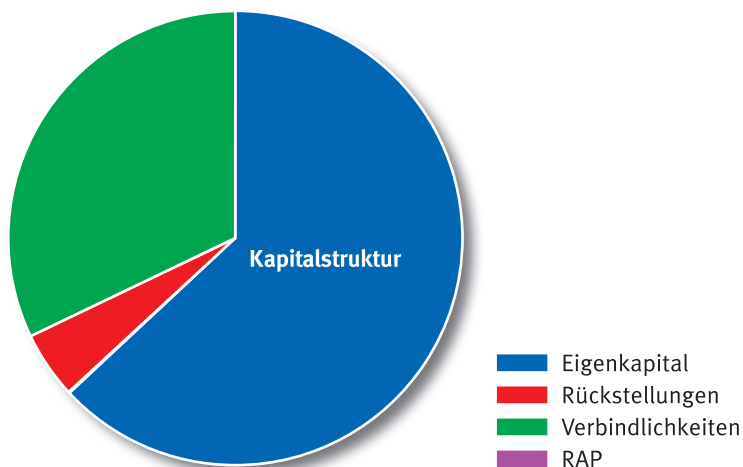
Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2011 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.340,9	92,62	29.098,1	88,00
Umlaufvermögen	2.497,2	7,38	3.962,5	11,98
Rechnungsabgrenzungsposten	1,3	0,00	5,9	0,02
Gesamtvermögen	33.839,4	100,00	33.066,5	100,00



Kapitalstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	21.466,3	63,43	21.424,3	64,79
Rückstellungen	1.378,3	4,07	1.310,9	3,96
Verbindlichkeiten	10.993,0	32,49	10.330,7	31,24
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	0,01	0,6	0,01
Gesamtkapital	33.839,4	100,00	33.066,5	100,00





Gewinnverwendung

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 ermöglicht trotz der überdurchschnittlichen Ausgaben für die Instandhaltung die Auszahlung einer Dividende an die Mitglieder. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 105.338,58 € wie folgt zu verteilen:

1. Ausschüttung von 4% Dividende auf die am 1.1.2012 stehenden
Geschäftsanteile 75.120,80 €
2. Zuweisung zur
gesetzlichen Rücklage 30.217,78 €

105.338,58 €

Die Bilanzzahlen zeigen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2012 weiter positiv entwickelt haben. Die stabile Eigenkapitalstruktur soll die Sicherheit der sozial orientierten Wohnungsgenossenschaft auch für nachfolgende Generationen gewährleisten. Der Anstieg der Bilanzsumme wird im Wesentlichen durch die über den Abschreibungen liegenden Zugänge im Anlagenvermögen begründet. Aktiviert wurden der Neubau am Talblick 19 a und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsgebäuden. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

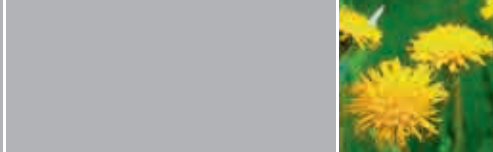
Finanzlage

Die ausreichend vorhandenen liquiden Mittel und solide Finanzlage ermöglichten es der Genossenschaft, sämtliche im Jahr 2012 anstehenden finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Die laufenden Aufwendungen und hohen Bestandsinvestitionen werden aus den Einnahmen der laufenden Hausbewirtschaftung und über günstige KfW-Darlehen finanziert. Da energetische Modernisierungen fester Bestandteil unserer Geschäftspolitik sind, wird auch künftig die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln erfolgen. Die vereinbarten Tilgungssätze (ca. 4%) entsprechen unserer Unternehmensstrategie, bei niedrigen Zinssätzen hohe Tilgungsraten anzusetzen. Die stabile Finanzlage und vorhandene Förderzusagen der KfW-Bank ermöglichen die Umsetzung des umfangreichen Investitionsprogramms 2013.

Ertragslage

Die nachhaltig stabilen wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung sind die Basis für die zufriedenstellende Ertragslage unserer Genossenschaft. Die erwirtschafteten Erträge dienen als Grundlage für die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes und diese wiederum sichern unsere zukünftigen Erträge. Um auch in Zukunft die erforderlichen hohen Bestandinvestitionen zu gewährleisten, hat die Sicherung und Ausweitung der Ertragskraft hohe Priorität.

Die Dividendenausschüttungen unterliegen der sog. **Abgeltungssteuer**. Die Abgeltungssteuer beträgt 25% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag. Mit der Vornahme des Steuerabzuges direkt an der Quelle, das heißt durch die Genossenschaft, ist die Besteuerung dieser Kapitalerträge grundsätzlich abgegolten. Sie müssen diese Kapitalerträge nicht mehr in der Einkommensteuererklärung angeben. Auf Ihren Wunsch hin bescheinigen wir die angefallenen Kapitalerträge und die darauf einbehaltenen und abgeführten Steuerbeträge, da Sie trotz des durch uns vorgenommenen Steuerabzugs die Möglichkeit haben, diese Kapitalerträge in Ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben, wenn z. B. Ihr persönlicher Steuersatz unter dem 25%-igen Abgeltungssteuersatz liegt. Es besteht die Möglichkeit einen **Freistellungsauftrag** zu erteilen oder eine **Nichtveranlagungsbescheinigung** vorzulegen. Das maximale Freistellungsvolumen beträgt für Ledige 801,00 € und für zusammen veranlagte Ehegatten 1.602,00 €. Sollen wir neben der Abgeltungssteuer und dem Solidaritätszuschlag auch die Kirchensteuer direkt von der Dividende abziehen, benötigen wir einen »Antrag auf Einbehalt der Kirchensteuer«. Auf diesem ist die Zugehörigkeit zur Religionsgemeinschaft des Mitgliedes anzugeben. Ein entsprechendes Formular ist über die Geschäftsstelle der Genossenschaft erhältlich.



Mitgliederehrungen

Als Dank für die jahrzehntelange Treue lud die Genossenschaft 58 Mitglieder zu einer kleinen Feier ins Kulturforum Fürth. Nach einer kurzen Dankesrede konnten sich die

Gäste vom schmackhaften Buffet bedienen. Zum Abschluss des Abends erhielten die Jubiläums-Mitglieder für die lange Loyalität und Verbundenheit ein Weinpräsent und einen Regenschirm.

60 Jahre:

Brigitte Groz
Melitta Hausmann
Irmgard Hitz
Martha Topinka
Luise Galic
Ilse Zeitler
Lore Meyer

Fritz Kraheberger

Gerda König

Erika Schlee

Marianne Kolbe

Konrad Ziegler

Ilse Krauß

Liselotte Stocker

Karin Dürnhöfer

Manfred Schmidt

Fritz Hock

Herbert Schuster

Heidi Walthier

Erika Beck

Manfred Schindelek

Johanna Linz

Heidi Ermisch

Marliese Eckstein

Ingrid Mahler

Heinz Angermaier

Brigitte Schook

Ingrid Weinert

Gertrude Neumann

Norbert Gottinger

Heide Goth

Ingeborg Grewe

Christel Giese

Paula Kronenberger

Elisabeth Bräu

Dagmar Held

Marlies Reinecke

Thomas Reinecke

Renate Steinheimer

Dieter König

Klaus Brombach

Helga Meißner

Heideloire Schmidt

Luise Senne

Detlef Held

Irma Weik

Hilde Schmitt

Erika Häuser

50 Jahre:

Waltraud Ziegler
Renate Schorner
Kurt Fischer
Kurt Meierhuber
Uta Schwarz
Helga Kudsi
Walter Distler
Hannelore Schindelek
Herta Müller
Mariechen Greif

Gruppenfoto der Jubilare im Kulturforum Fürth.



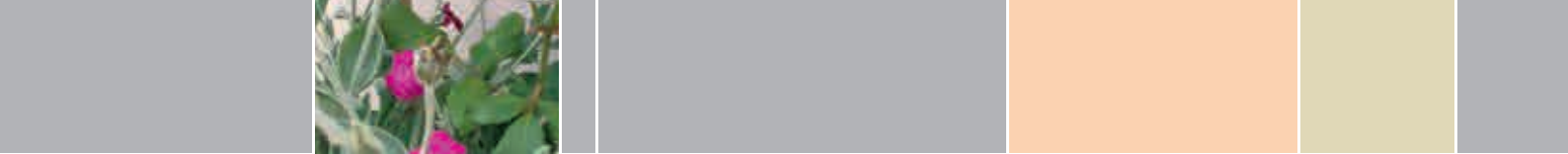
Risikobericht

Risiken bestehen trotz der positiven Nachfrageaussichten dann, wenn der Wohnungsbestand nicht den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht und auf-

Sonnenuhr an der Hausfassade Lilienplatz 9. ➞

grund dessen nicht oder nur schwierig zu vermieten ist. Lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten oder Mietausfälle wären die Folge. ➞





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

Zur Finanzierung der Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen stehen Gelder aus den jährlichen Cash-Flow-Überschüssen zur Verfügung. Ergänzend werden zinsgünstige Darlehen der KfW-Förderbank aufgenommen.

Durch die langfristige Finanzierung des Anlagevermögens ist eine negative finanzielle Entwicklung der Genossenschaft nicht zu befürchten. Das Darlehensportfolio wird aktiv gesteuert, so dass das Risiko der Zinsänderungen zum Beispiel durch langfristige Zinsvereinbarungen weitgehend minimiert werden kann. Eine ungünstige Entwicklung der Finanzierungsbedingungen ist mittelfristig nicht auszuschließen. Die Finanzierung wird daher regelmäßig auf mögliche Risiken geprüft, um Zinsänderungsrisiken und eventuellen Liquiditätsengpässen vorzubeugen. 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. Mitglieder und Interessenten sehen die Genossenschaft als seriösen und zuverlässigen Partner. Es liegen keine bestandgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

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 2013 wieder ein beachtliches Modernisierungsprogramm beschlossen:

Fürth:

- Amalienstraße 68, Winklerstraße 21, 23: Energetische Fassadensanierung mit Erneuerung der Balkone, Keller- und Dachbodendämmung, neue Fenster und Dacheindeckung, Treppenhaus-Renovierung.
- Poppenreuther Straße 2, 4, 6, 8: Energetische Fassadensanierung, Keller- und Dachbodendämmung, Schallschutzfenster an der Straßenseite und neue Dacheindeckung.
- Laubenweg 25: Treppenhaus-Renovierung: Neue Aufzuganlage und Wohnungstüren, Streichen von Wänden und Decken.
- Laubenweg 18: Treppenhaus-Renovierung: Neue Fenster, Wohnungstüren, Haustüre mit Sprechanlage, Streichen von Wänden und Decken.
- Elsterstraße 5, Alte Reutstraße 23: Anbringen einer Dachboden-Isolierung.
- Siedlung am Espan: Erneuerung von Kellerabgängen.

Oberasbach:

- Tulpenstraße 5, 5a: Balkonanbauten, Neuanstrich Fassade, neue Dacheindeckung und Haustüren.

Fürth, den 16. Mai 2013

Der Vorstand:
gez.:

Gerhard Blank
Roland Breun
Gerhard Niedermann



Mitglied im VdW Bayern

Übersicht zu abgeschlossenen Baumaßnahmen

Das Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG soll immer attraktiver werden! Folgende Bilder zeigen im Geschäftsjahr fertiggestellte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Talblick 19 a

Neubau von 10 energieeffizienten, barrierefreien Wohnungen.

Talblick 19 a nach der Modernisierung.





Talblick 23-27

Anbau von hochwertigen Aluminium-Systembalkonen, Vollwärmeschutz an Fassade, Dachboden und Kellerdecke sowie neue Hauseingangstüren.

Vorher



Nachher



Vorher



Nachher





Espanstraße 2, 4, 6

Anbau von hochwertigen Aluminium-Systembalkonen, Vollwärmeschutz an Fassade, Dachboden und Kellerdecke sowie neue Hauseingangstüren und Dacheindeckung.

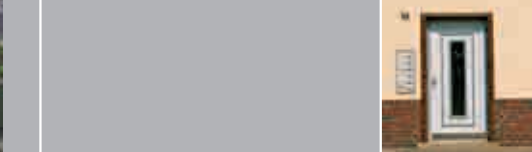
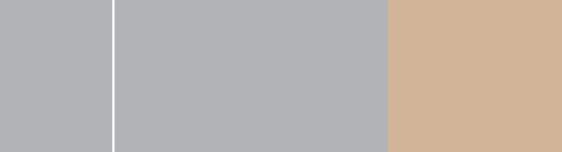
⌞ Vorher ⌞



Laubenweg 25

Anbau von hochwertigen Aluminium-Systembalkonen, Vollwärmeschutz an Fassade, Dachboden und Kellerdecke, Erneuerung der Dacheindeckung. ⌞

⌞ Nachher ⌞





Espanstraße 55,
Wiesenstraße 15-19
Widderstraße 27-35

Renovierung der Treppenhäuser.

Laubenweg 20, 22
Lilienstraße 20, 22
Rosenstraße 13

Renovierung der Treppenhäuser.

Elsterstraße 1, 3, 13, 15

Dämmung der obersten Geschossdecke.







Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		724,00 €	1.189,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.314.162,69 €		26.443.478,06 €
Grundstücke mit Geschäftsbauten	49.924,35 €		54.022,35 €
Grundstücke ohne Bauten	1.645.015,56 €		1.645.015,56 €
Technische Anlagen und Maschinen	781,00 €		1.317,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.524,57 €		57.759,57 €
Anlagen im Bau	0,00 €		642.441,43 €
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00 €</u>	31.052.408,17 €	5.174,80 €
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>287.720,92 €</u>	<u>247.720,92 €</u>
Anlagevermögen insgesamt		31.340.853,09 €	29.098.118,69 €
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf best. Grundstücke u. andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.724.856,96 €		1.540.091,89 €
Andere Vorräte	<u>16.193,66 €</u>	1.741.050,62 €	18.277,52 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	17.971,05 €		8.087,52 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	704,31 €		449,63 €
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>35.420,65 €</u>	54.096,01 €	57.691,60 €
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00 €	252.486,30 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		702.029,65 €	2.085.370,14 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.332,83 €</u>	<u>5.973,63 €</u>
Bilanzsumme		<u>33.839.362,20 €</u>	<u>33.066.546,92 €</u>



Mitglied im VdW Bayern



Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.180,00 €		71.500,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.887.320,00 €		1.878.020,00 €
aus gekündigten Anteilen	0,00 €	1.960.500,00 €	1.560,00 €
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €; Vj.: 0,00€)			
Kapitalrücklage		3.423.644,19 €	3.422.144,19 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.676.830,57 €		1.622.767,94 €
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 54.062,63 €; Vj.: 22.519,58 €)			
Bauerneuerungsrücklage	0,00 €		1.510.845,40 €
(Abgang 31.12.2012)			
Andere Ergebnisrücklagen	14.299.966,71 €	15.976.797,28 €	12.789.121,31 €
(davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 €; Vj.: 500.000,00 €; Zugang Bauerneuerungsrücklage 1.510.845,40 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	105.338,58 €		628.345,67 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00 €		500.000,00 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00 €	105.338,58 €	0,00 €
Eigenkapital insgesamt		21.466.280,05 €	21.424.304,51 €
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	993.730,00 €		933.033,00 €
Steuerrückstellungen	303.203,26 €		306.787,11 €
Sonstige Rückstellungen	81.316,00 €	1.378.249,26 €	71.059,00 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.715.847,51 €		7.987.126,91 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	201.630,41 €		277.135,77 €
Erhaltene Anzahlungen	1.759.552,23 €		1.644.855,20 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	931,09 €		1.886,61 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.296,13 €		337.011,67 €
Sonstige Verbindlichkeiten	77.773,10 €	10.993.030,47 €	82.664,30 €
Rechnungsabgrenzungsposten		1.802,42 €	682,84 €
Bilanzsumme		33.839.362,20 €	33.066.546,92 €





Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar - 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.792.130,77 €		5.734.709,61 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>240,48 €</u>	5.792.371,25 €	1.363,39 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		185.488,93 €	- 24.154,34 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		139.612,00 €	46.842,00 €
Sonstige betriebliche Erträge		112.454,31 €	93.078,54 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.939.433,31 €		3.018.683,84 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>305,45 €</u>	<u>3.939.738,76 €</u>	<u>298,17 €</u>
Rohergebnis		2.290.187,73 €	2.832.857,19 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	482.102,16 €		472.434,46 €
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung	<u>195.943,47 €</u>	678.045,63 €	127.094,85 €
davon für Altersversorgung 97.370,76 €; (Vj.: 20.285,73 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		867.238,91 €	937.744,42 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		190.582,21 €	258.771,40 €
Erträge aus Beteiligungen		12.768,61 €	12.527,64 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.250,52 €	13.289,52 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		311.688,68 €	269.899,69 €
(davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 60.425,00 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		266.651,43 €	792.729,53 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.711,15 €		7.991,16 €
Sonstige Steuern	<u>156.601,70 €</u>	<u>161.312,85 €</u>	<u>156.392,70 €</u>
Jahresfehlbetrag/-überschuss		105.338,58 €	628.345,67 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00 €	500.000,00 €
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		<u>0,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
Bilanzgewinn		<u>105.338,58 €</u>	<u>128.345,67 €</u>



Anhang zum Jahresabschluss 2012

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 ordnungsgemäßer 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 betriebsgewöhn-

lichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes.

- a) Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich ausschließlich um Computerprogramme. Die Jahresabschreibung beträgt linear 25% auf die Anschaffungskosten, dies entspricht einer Nutzungsdauer von 4 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% p.a. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von 75 Jahren. Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer. Bei bereits vollständig abgeschriebenen 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 2% 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 5% der Herstellungskosten beträgt. Stellplätze werden auf 10 Jahre abgeschrieben.



Mitglied im VdW Bayern



- f) Sondereinrichtungen wie Wasseraufbereitungsanlagen werden mit linear 10% p.a. auf die Anschaffungskosten abgeschrieben. Dies entspricht einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.
- g) Geschäftsgebäude werden jährlich mit linear 2,5% 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 4 bis 10 Jahren und betragen somit jährlich linear 10% bis 25% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In Anlehnung an das Steuerrecht wird die Ladeneinrichtung in der Erlanger Straße 67 mit linear 10% p.a. der Anschaffungskosten abgeschrieben, dies entspricht einer Nutzungsdauer von 10 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 150,00 € (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 150,00 € bis 1.000,00 € 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% 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 sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen angesetzt.
- 6. Die Wertpapiere sind mit dem Nennwert bewertet.
- 7. Der Ausweis der Rücklagen erfolgt mit dem Nominalwert. Gemäß einem Beschluss in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Bauerneuerungsrücklage zum 31.12.2012 den anderen Rücklagen zugeführt.
- 8. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwartenden 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.
- 9. 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 Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz von 5,04% zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.
- 10. Die Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

... Anhang zum Jahresabschluss 2012

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.

I. Bilanz

1. Die Position »Unfertige Leistungen« enthält noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten von 1.724,9 T€ (Vj.: 1.540,1 T€), 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	17.971,05 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	704,31 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	35.420,65 €	0,00 €
Gesamtbetrag	54.096,01 €	0,00 €

3. Die Entwicklung der einzelnen Posten der Rücklagen wird im Rücklagenspiegel 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:

Verbindlichkeiten:	insgesamt:	Davon:				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art d. Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.715.847,51 € (7.987.126,91 €)	391.992,64 € (322.905,09 €)	1.647.844,14 € (1.327.611,36 €)	6.676.010,73 € (6.336.610,46 €)	8.397.878,51 € (7.659.876,06 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	201.630,41 € (277.135,77 €)	83.970,70 € (91.220,01 €)	117.659,71 € (185.915,76 €)	(-) (-)	189.154,89 € (264.634,69 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.759.552,23 € (1.644.855,20 €)	1.759.552,23 € (1.644.855,20 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	931,09 € (1.886,61 €)	931,09 € (1.886,61 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.296,13 € (337.011,67 €)	237.296,13 € (337.011,67 €)	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	
Sonstige Verbindlichkeiten	77.773,10 € (82.664,30 €)	52.922,55 € (57.377,54 €)	(-) (931,92 €)	24.850,55 € (24.354,84 €)	(-) (-)	
Gesamtbetrag	10.993.030,47 € (10.330.680,46 €)	2.526.665,34 € (2.455.256,12 €)	1.765.503,85 € (1.514.459,04 €)	6.700.861,28 € (6.360.965,30 €)	8.587.033,40 € (7.924.510,75 €)	

*GPR = Grundpfandrecht (...) = Vorjahr

Rücklagenspiegel

Kapitalrücklage	Bestand am 01.01.2012	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
	3.422.144,19 €	1.500,00 €	0,00 €	3.423.644,19 €	
Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Auflösung Bau-erneuerungs-rücklage zum 31.12.2012	Entnahme zum 31.12.2012	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Gesetzliche Rücklage	1.622.767,94 €	54.062,63 €	0,00 €	0,00 €	1.676.830,57 €
2. Bauernuerungsrücklage	1.510.845,40 €	0,00 €	-1.510.845,40 €	0,00 €	0,00 €
3. Andere Rücklage	12.789.121,31 €	0,00 €	1.510.845,40 €	0,00 €	14.299.966,71 €
Sonstige Rückstellungen	Kosten für unterlassene Instandhaltung				15.000,00 €
	Kosten für die gesetzliche Pflichtprüfung des Jahresabschlusses				18.000,00 €
	Kosten der Mitgliederversammlung und Bilanzveröffentlichung				9.000,00 €
	Nicht in Anspruch genommener Urlaub von Beschäftigten				18.790,00 €
	Steuerberatungskosten				2.500,00 €
	Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und Betriebskostenabrechnungen				12.726,00 €
	Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen				2.300,00 €
	Kosten für Beratungsleistungen				3.000,00 €
	Gesamtbetrag				81.316,00 €



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Vom Aktivierungswahlrecht für eigene Verwaltungsleistungen bei Modernisierungen wurde Gebrauch gemacht, so dass im Berichtsjahr anteilige Kosten von 71,4 T€ ertragswirksam erfasst wurden.
2. Der Posten »Sonstige betriebliche Erträge« enthält Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 39,9 T€.

D. Ergänzende Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse. Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht. Aufgrund von Kfz-Leasingverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen von jährlich 12,3 T€.

2. Kapitalanteile

Die Genossenschaft besitzt folgende Beteiligungen mit mindestens 20%:

- a) Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth Kapitalanteil 21,92%. Zum 31.12.2011 beträgt der Jahresüberschuss 402.134,59 € und das Eigenkapital 4.661.783,98 €. Der Jahresabschluss 31.12.2012 lag zum Aufstellungszeitpunkt nicht vor.
- b) Solarpark Fürther Wohnungsgenossenschaften GmbH, Fürth Kapitalanteil 20%. Zum 31.12.2012 beträgt der Jahresfehlbetrag 30.334,15 € und das Eigenkapital 134.665,85 €.

3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kfm. Mitarb.	2	2
Bautechniker	1	
Mitarbeiter im Regiebetr.	4	4
	7	6

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am		
1.1.2012	2.163	93.901
Zugang	75	4.462
Abgang	89	3.997
Stand am		
31.12.2012	2.149	94.366

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.300,00 € erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

6. 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.

7. Mitglieder des Vorstandes

- Roland Breun Geschäftsführer
- Gerhard Blank Industriekaufmann i. R.
- Gerhard Niedermann Verwaltungsamtmann
- Brigitte Wegener Kaufmännische Angestellte (ausgeschieden zum 30.9.2012)





8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer Groß- und Außenhandelskaufmann, Vorsitzender

Martin Plath Kaufmännischer Angestellter, stellvertr. Vorsitzender

Günter Krapf Technischer Amtmann i. R. Ulrich

Grochowski Technischer Sachbearbeiter Gerald

Hrdlicka Buchhalter i. R. Oliver Palige Industriekaufmann

Gerd Hofmann selbständiger Kaufmann Martina Bosen Vertragsmanagerin

Bernhard Leuchner van Nieuwenhuys Umwelttechniker

Alfred Hullin Installateur Michael Rosen Haustechniker

Peter Wiedemann Brauer

9. Mietkautionen

Mietsicherheiten in Höhe von 6,8 T€ sind bei einem Geldinstitut als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

Fürth, den 16. Mai 2013.
Der Vorstand:

gez.:
Gerhard Blank
Roland Breun
Gerhard Niedermann

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012

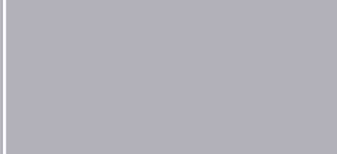
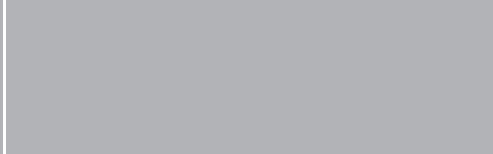
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichtet und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten. Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand laufend und eingehend über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in fünf gemeinschaftlichen Sitzungen über Hausbewirtschaftung, Mitgliederbetreuung, Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2012 sowie über das Rechnungswesen beraten und soweit erforderlich entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat das Rechnungswesen laufend und sorgfältig geprüft. Dabei wurden außer den Belegen der Zahlungsverkehr, die Kasse, die Nebenbuchhaltungen und schließlich der Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Das Rechnungswesen ist übersichtlich geführt. Die Prüfungsergebnisse sind dem Vorstand mitgeteilt worden. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.



Mitglied im VdW Bayern



Um sich vor Ort ein Bild über die Mittelverwendung für Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen wie auch den Zustand der Gebäude und Ausenanlagen zu machen, hat der Bauausschuss Gebäudebegehungen durchgeführt.

Wir werden dem Vorstand empfehlen, weiter nach unseren finanziellen Möglichkeiten unseren Wohnungsbestand marktgerecht und zeitgemäß auszustatten und zu erweitern, um eine langfristige Vermietung zu gewährleisten.

Der Aufsichtsrat dankt für das Verständnis der Mitglieder, die aufgrund von Baumaßnahmen Einschränkungen in Kauf nehmen mussten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht des Vorstandes einverstanden und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2012 festzustellen und die Verteilung des Bilanzgewinns 2012, wie vorgeschlagen, zu genehmigen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 geprüft. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Erfordernissen entspricht, die Vermögens- und Finanzlage geordnet sind, die Ertragslage zufriedenstellend ist sowie Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2012 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand seinen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Fürth, April 2013.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez.:
Andreas Meyer

Von links nach rechts: Andreas Meyer (Vorsitzender), Ulrich Grochowski, Berhard Leuchner van Nieuwenhuyse, Oliver Palige, Gerd Hofmann, Gerald Hrdlicka, Martin Plath, Michael Rosen, Günter Krapf, Alfred Hullin. Nicht im Bild: Martina Bosen, Peter Wiedemann.



Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2012

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohng.	Wohnfl. m ²	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	Einf.-haus
1900	Erlanger Str. 65	1	9	594,92		8	1		
1918	Erlanger Str. 67	1	8	503,82	1	6		1	
1920	Winklerstr. 27	1	1	103,37				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	
	Widderstr. 27, 29, 31, 33, 35, 28, 30, 32, 34, 36, 38	11	44	2.500,96			44		
	Georgenstr. 1 Kavierlein 24, 26, 28	5	30	1.979,57			19	11	
	Widderstr. 26								
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	
	Kriegerheimstr. 2	11	65	2.989,58		56	8	1	
	Espanstr. 43-55 Wiesenstr. 15, 17, 19								
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	Erlangerstr. 69	1	10	611,88			10		
1938/39	Erlangerstr. 60-66	4	32	1.859,92		16	16		
1937	Wiesenstr. 31, 33	1	1	91,91					1
1926	Amalienstr. 68	3	21	1.820,86		2	10	9	
1929	Winklerstr. 21, 23								
1922/26	Alte Veste	55	55	4.459,55					55



Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2012

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohng.	Wohnfl. m ²	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	Einf.-haus
1951	Elsterstr. 21, 23	2	12	678,78		6	6		
1952	Elsterstr. 17, 19 Elsterstr. 1, 3	2	12	566,04	6	6			
		2	12	666,96		6	6		
1953	Kriegerheimstr. 4	1	6	288,42		6			
	Elsterstr. 13, 15	2	12	700,44			12		
	Elsterstr. 5	1	6	509,46			5	1	
	Alte Reutstr. 23	1	6	350,22			6		
1954	Elsterstr. 8, 10 Elsterstr. 12, 14	2	16	870,48	4	8	4		
		2	16	870,28	4	8	4		
1954	Elsterstr. 2	1	6	286,02	3	3			
1955	Elsterstr. 4 Alte Reutstr. 25, 27	1	6	460,92			3	3	
		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 Espanstr. 2, 4, 6	1	32	2.770,24			16	16	
		2	17	1.180,31		10	7		
1967	Laubenweg 25 Mauerstr. 26-30	4	84	6.145,05	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								
1972	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 19 a	1	10	618,43		6	4		
	Fürth	182	947	63.967,53	23	317	443	100	64





Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2012

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohng.	Wohnfl. m ²	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	Einf.-haus
1952	Blütenstr. 2, 2a Tulpenstr. 1-3a	6	19	1.091,65	4	7	6	2	
1953	Tulpenstr. 5-7a	4	24	1.140,00		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	
	Oberasbach:	41	246	15.545,15	4	97	121	24	
	Summe:	223	1.193	79.512,68	27	414	564	124	64

Aufstellung der gewerblichen Einheiten

Baujahr	Anwesen	Einheiten	Nutzfläche. m ²
1918	Erlangerstr. 67	1	89,22
1922/24	Widderstr. 37-39	2	203,34
1927	Winklerstr. 27	1	193,10
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-Schuhmacher-Straße 46	1	69,24
		11	1.849,20



Aufstellung des Belegungskontingentes bei der ARGE Fürth

Baujahr	Anwesen	Wohnung	Wohnfläche. m ²
1949	Buschingstraße 1, 3	3	212,31
1949	Erhard-Segitz-Straße 15, 17, 19	3	208,44
1949	Kaiserstraße 42, 44	6	331,70
1951	Erhard-Segitz-Straße 12, 16, 18	9	500,63
1951	Buschingstraße 5, 7, 9	5	359,42
1951	Flößbaustraße 37, 39, 43	8	406,02
1951	Buschingstraße 2, 4, 6, 8, 10	10	640,65
1952	Kaiserstraße 36, 38	3	187,76
1952	Schwabacher Str. 163, 165, 167, 169, 171, 173	19	1.299,38
1959	Reichenberger Straße 80, 82	6	391,04
1960/62	Soldnerstraße 93, 97, 99, 109, 111	24	1.518,51
1967	Bodenbacher Straße 7, 9, 11, 13, 15, 17	12	834,28
		108	6.890,14

Hauptgeschäftsstelle:

Espanstraße 8 - Eingang Talblick
90765 Fürth

Telefon: 0911-78 07 889-0

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.

Nebengeschäftsstelle:

Blütenstraße 2 b

90522 Oberasbach

Servicezeiten:

Mittwoch von 16.00 bis 18.00 Uhr.

Hinweise:

Unsere Mitglieder werden gebeten:

→ Namensänderungen

→ Anschriftenänderungen

→ Veränderung der Wohnungsbelegung

→ Änderung der Bankverbindung

→ Sterbefälle von Mitgliedern

schriftlich anzuzeigen.



Geschäftsstelle in der Espanstraße 8





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, das heißt Unkündbarkeit der Wohnung bei vertragsgemäßigem Gebrauch, da Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist!
- 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!
- Auszahlung von bis zu 4% Dividende auf die Einlagen!



Mitglied im VdW Bayern





Mitglied im VdW Bayern



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

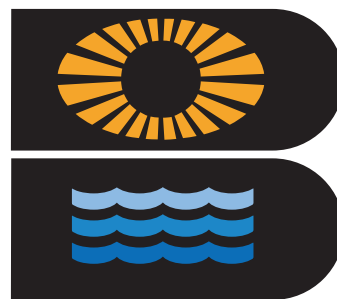


Mitglied im VdW Bayern



- FENSTER, TÜREN, FASSADEN
- BALKONE
- BALKONVERGLASUNGEN
- WINTERGÄRTEN, TERRASSEN
- BRANDSCHUTZ
- AUTOMATIKTÜREN
- SONNENSCHUTZ
- GANZGLASANLAGEN

Hönbacher Straße 1 · 96515 Sonneberg info@altenfelder-metallbau.de
 Telefon (0 36 75) 75 30 50 · Fax (0 36 75) 75 30 51 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

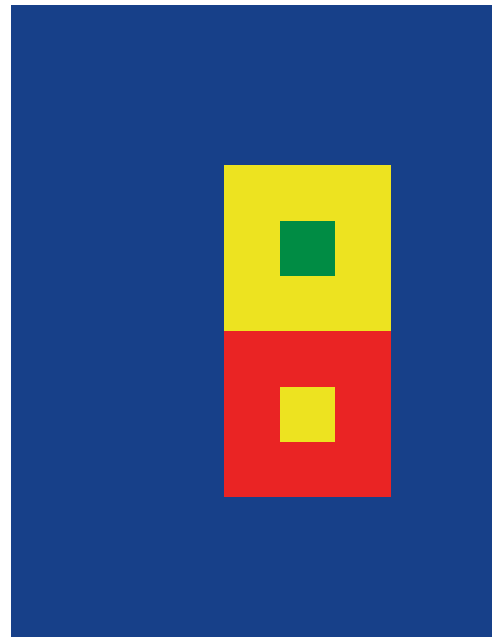


Horneckerweg 4
90408 Nürnberg
Telefon (09 11) 35 22 33
Telefax (09 11) 36 31 19

MEISTERBETRIEB
FÜR FLIESEN- ■
MOSAIK- UND NATUR-
STEINVERLEGUNG

B R N

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



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

- Draht- und Eisenzäune, Stahlgitterzäune, Rahmenzäune
- Tennis- und Sportplatz-Einzäunungen
- Drehflügeltore und Schiebetore wahlweise für Hand-Betrieb oder Elektro-Antrieb **in individueller Optik – ganz nach Ihren Wünschen**
- Treppengeländer und Handläufe
- Vordächer aus Stahl verzinkt
- **NEU!** Vordächer aus Aluminium und Edelstahl
- Verrichtung sämtlicher Schlosserarbeiten

Internet: www.draht-krippner.de · e-mail: Draht-Krippner@t-online.de

seit über 35 jahren – giese heizungsbau –

90763 fürth, leyher str. 17-19
telefon: 77 19 22 / fax 70 60 79

– bekannte Zuverlässigkeit –

Für alle Heizungs-, Solar- und Sanitäranlagen
bieten wir von der Planung bis hin zum Kundendienst
den kompletten Full-Service aus einer Hand



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

Ob Feuchtigkeitsschäden oder
Umbaumaßnahmen!
Wir helfen gerne!

UNSERE LEISTUNGEN:

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

DA MUSS FARBE HIN!

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

malerfachbetrieb
willi heilmann+sohn

inhaber: jörg heilmann g.H.



malerfachbetrieb seit 1980

ZUKUNFT FÜR FÜRTH

An uns Fürth kein Weg vorbei.

Als Arbeitgeber, Investor und Auftraggeber sichern wir in Fürth und
Umgebung rund 1300 Arbeitsplätze.

www.infra-fuerth.de



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

Metall- und Stahlbau

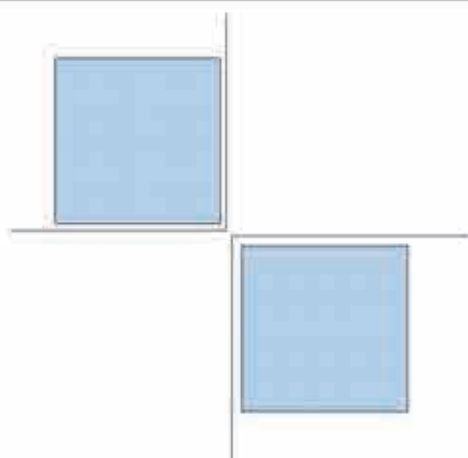
Peter Krieger GmbH

Lobsingerstraße 9 • 90419 Nürnberg

Telefon 09 11 / 33 24 38

Telefon Auto 01 76 / 22 808 681

Fax 09 11 / 3 93 86 53



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



100 TOP

Dachdecker
Deutschland - Kooperation



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)

Ein Kabelanschluss zahlreiche Möglichkeiten

HDTV
gestochen scharfe
Bilder und bester
Sound!

Internet-Flatrate
4 Tarife – bis 25.000 kbit/s

Telefon-Anschluss
inkl. Deutschland-Flatrate

Programmvietfalt
HDTV, digital, analog

- ✓ über 35 analoge TV-Sender
frei empfangbar
- ✓ über 100 digitale TV-Sender
frei empfangbar, davon
über 15 HDTV-Sender
- ✓ über 100 Pay-Sender
- ✓ Hörfunk

High Definition TV – frei empfangbar



NEF-TV GmbH
Altenberger Straße 185
Gebäude C
90461 Nürnberg

Tel.: 0911 - 640660
E-Mail: info@neftv.de

Öffnungszeiten: Mo - Do: 08.00 Uhr - 17.00 Uhr
Fr - Sa: 08.00 Uhr - 16.00 Uhr



Gebäudetechnik • Anlagenbau

*Wir schaffen
Wärme & Komfort*

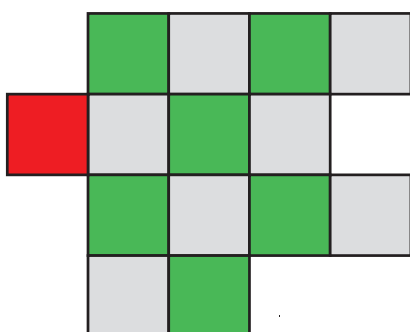


Perfekter Service - rund um die Uhr

SANITÄR UNION GmbH • Illersheimer Straße 6 • D-90431 Nürnberg
Telefon 09 11-6 57 79-0 • Telefax 09 11-6 57 79-29
info@sanitaer-union.de • www.sanitaer-union.de

SANITÄR UNION für:

- Gebäudetechnik
- Anlagenbau
- Sanitär und Heizung
- Klima und Lüftung
- Erneuerbare Energien
- Facility Services
- Schwimmbadtechnik
- Badsanierung /-umbau
- Kanal-Meister
- Gartenbewässerung
- Elektroinstallation
- Werkkundendienst
- Mobiler Warmwasser- und Heizungsservice



Schiller

Fußbodenverlegung

Unsere Leistungen:

- Altparkett schleifen und neu versiegeln
- Parkettböden neu
- Laminatböden
- Teppich - Auslegeware
- Linoleum- und Kunststoffbeläge
- PVC-Beläge und CV-Beläge
- Treppen-Neuverlegung
- Holztreppe schleifen und neu versiegeln

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



Flößastr. 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 Fugarbeiten.

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

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

SCHRAMM

KUNSTSTOFFFENSTER



- Kunststofffenster aus eigener Herstellung
- Haustüren
- Rollläden
- Markisen
- Wintergärten
- Insektenschutz
- Vordächer
- Glaserarbeiten
- Kundendienst
- Montage durch eigene Monteure

QUALITÄT NACH MASS
VOM FACHBETRIEB



*eigene
Fertigung*

Mühlsteig 26

90579 Langenzenn

Tel.: 0 91 01 / 9 01 71-0
Fax: 0 91 01 / 9 01 71-20

info@schramm-fenster.de
www.schramm-fenster.de



„Stiften macht Sinn.
Und unseren Traum unsterblich.“

Erika (60) und Hans F. (61) haben ihre eigene Stiftung gegründet. „So geben wir von unserem Glück wieder etwas zurück – und gestalten ein Stück Zukunft.“ Nachhaltig und denkbar einfach, mit einer einzigen Unterschrift. Die Stiftergemeinschaft der Sparkasse Fürth übernimmt sämtliche Verwaltungsaufgaben für die beiden. So können sie sich auf das Wesentliche konzentrieren: die Verwirklichung ihres ganz persönlichen Plans von einem sinnvollen Leben.

Weitere Informationen unter:
www.die-stifter.de

Sparkasse Fürth · (09 11) 78 78 - 0
www.sparkasse-fuerth.de



S Sparkasse
Fürth
Gut seit 1827.

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. 0171-9 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 AG | VerkaufsCenter Nürnberg | Magazinstraße 83 | 90763 Fürth
Telefon 0911 76201-0 | vc.nuernberg.de@stoeu.com | www.sto.de

Sto | Bewusst bauen.





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

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.

Wärme Kühlung Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.



**Der Gesetzgeber schreibt jetzt
für viele Immobilien eine
Legionellenprüfung vor.
Verlassen Sie sich dabei auf den Profi.**

Die neue Trinkwasserverordnung verpflichtet Eigentümer und Betreiber von Warmwasserversorgungsanlagen, das Warmwasser vieler Immobilien auf Legionellen untersuchen zu lassen. Somit können Sie als Vermieter oder Verwalter im Schadensfall haftbar sein. Deshalb unterstützt Sie Techem bundesweit **in Kooperation mit dem renomierten SGS Institut Fresenius**. Unser Leistungsspektrum beinhaltet alles von der Präventivberatung, über die Probenahme, Analyse, Meldung an das Gesundheitsamt bis hin zur Sanierungsberatung.

KEINE SORGE, DAS ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE.

Internet: www.techem.de/legionellenpruefung
Hotline: 0 18 02/02 00 00*



techem

*6 ct/Anruf aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus dem dt. Mobilfunknetz.



Albrecht-Dürer-Str. 91
90522 Oberasbach

Tel.: 0911 / 69 21 20
Fax: 0911 / 69 96 395
D1-Netz: 0171/612 21 86

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



**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

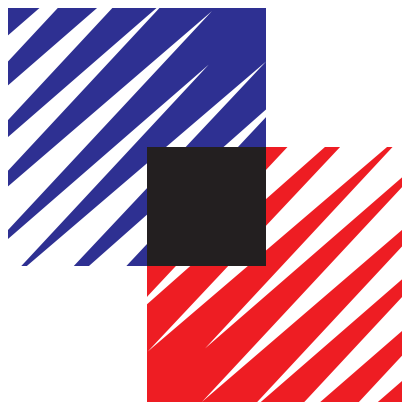
Produktions- und Verwaltungsgebäude

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

MARKUS MEDERER

Fachbetrieb des
Fliesengewerbes

Fliesenlegermeister
St.-Lorenz-Straße 19
90522 Oberasbach
Tel.: 0911/69 96 357
Fax: 0911/69 20 860

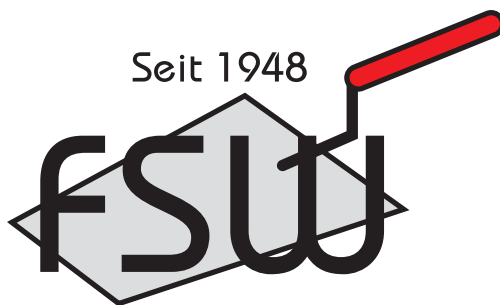


Naturkeramik
Fliesen
Platten
Mosaik
Naturstein

Feldner

Stuck-und Wohnbau
GmbH

Seit 1948



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

90556 Cadolzburg

 **09103/403 Fax 5624**

DACHDECKER - FLASCHNER DACHAUSBAU

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

GUT DURCHDACHT AUS EINER HAND

Tel. 09122 6939934

Fax. 09122 6939935

www.Dachprofis24.de



Ihr ELEKTRO-PARTNER in Sachen SICHERHEIT!



- ▶ 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-Burgfarnbach

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



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

Ihr kompetenter Partner rund um's Büro

Zentrale:

Industriestr. 9
91522 Ansbach

Tel.: (09 81) 9 71 98 - 0
Fax: (09 81) 9 71 98 - 99



kaiser
Bürotechnik

Systemhaus

Büromöbel

Kassensysteme

Büromaschinen

Bürobedarf

Technischer Kundendienst

Filiale:

Blaufelder Str. 2
74564 Crailsheim
Tel.: (0 79 51) 4 24 88
Fax: (0 79 51) 4 49 18

Filiale:

Nimrodstraße 9
90441 Nürnberg
Tel.: (09 11) 2 39 56 63 - 0
Fax: (09 11) 2 39 56 63 - 59

Filiale:

Augsburger Str. 1
91781 Weißenburg
Tel.: (0 91 41) 8 50 33
Fax: (0 91 41) 7 30 40

E-Mail: info@kaiser-buerotechnik.de Internet: www.kaiser-buerotechnik.de

seit 1949

WARNICK
BAUUNTERNEHMUNG

Warnick Bau GmbH

90522 Oberasbach

Winterstr. 7-9

Zuverlässige Ausführung
sämtlicher Erd-, Kanal-,
Abdichtungs-, Maurer-
und Betonarbeiten

Neubau, Umbau und Sanierung

Fon 0911/691549

Fax 0911/6996559

warnickbau@t-online.de



heldenhafter Service
keine versteckten Kosten
professioneller Onlineshop
qualitativ hochwertiger Druck

20 % RABATT

Jetzt einlösen und
selbst überzeugen

IHR GUTSCHEINCODE: **wgf2012**

Geben Sie diesen im Bestellvorgang unter den Zahlungsoptionen an und erhalten Sie 20 % Rabatt.
Gültig bis 31.10.2012. Ausgenommen sind individuell kalkulierte Aufträge.

DRUCKHELDEN.DE GmbH & Co. KG
Friedenstraße 9 | 97638 Mellrichstadt | Telefon: +49 (0) 9771 688633 | E-Mail: info@druckhelden.de

Parkett-Rauh

Inh.: Uwe Rauh, Parkettlegermeister



UWE RAUH
Parkettlegermeister
ö.b.v. Sachverständiger

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

Einladung



Besuchen Sie unsere
Ausstellungsräume in
Burgfarrnbach und machen
Sie sich selbst ein Bild von
unserer Leistungsfähigkeit
auf über 300 m².

■ Küchenstudio

■ Designermöbel

■ Bauelemente
Fenster, Türen, Haustüren

■ HARO-Parkettstudio



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

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



Spiegelstr. 6-8
90762 Fürth
Tel 0911-7849291
www.sanitaer-goerigk.de
info@sanitaer-goerigk.de

Bilder: www.konturlicht.de



GOERIGK e.K.

SANITÄRFACHHANDEL
INH. PETER GOERIGK

Wie kann man bei einer Geldanlage gleich doppelt profitieren?

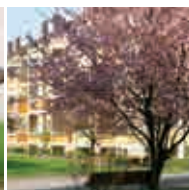
Der Beitritt in die Wohnungsgenossenschaft Fürth · Oberasbach eG ermöglicht den kautionsfreien Bezug einer attraktiven Wohnung aus dem vielfältigen Bestand von knapp 1.200 Wohnungen in Fürth und Oberasbach. Außerdem erhalten Sie auf Ihre eingezahlten Genossenschaftsanteile in der Regel eine interessante Dividende, die in der Vergangenheit bei 4% im Jahr lag. Zeichnen Sie auch für Ihre Kinder oder Enkel frühzeitig Anteile und erleichtern Sie somit die Suche nach der ersten Wohnung.

Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Geschäftsstelle

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



Mitglied im VdW Bayern

wenn sich alles gleicht, zählt der unterschied*



01012013 4000150 04



01012013 4000150 04

werbeagentur biegler
werben und verkaufen

www.werbeagentur-biegler.de

Persönlichen Notizen:

Persönlichen Notizen:

Persönlichen 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

Kommunikations-Design

Klaus Biegler
Pfarrweg 16
90547 Stein
Telefon 0911 - 67 53 46
Mobil 0176 - 53 61 42 07
info@werbeagentur-biegler.de
www.werbeagentur-biegler.de

Druck

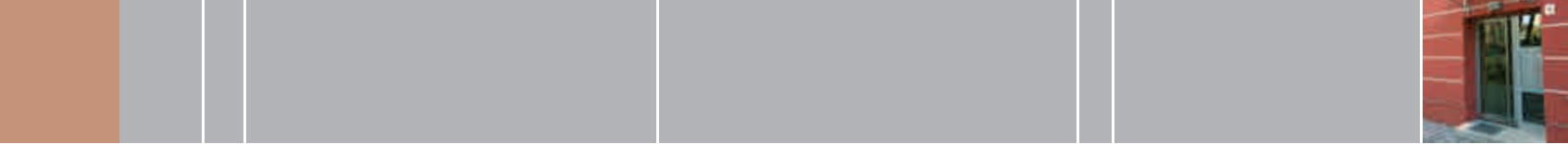
Druckhelden GmbH & Co. KG
Friedenstraße 9
97638 Mellrichstadt
www.druckhelden.de

Papier

Umschlagseiten 250g m² Bilderdruck matt
Innenseiten 135g m² Bilderdruck matt

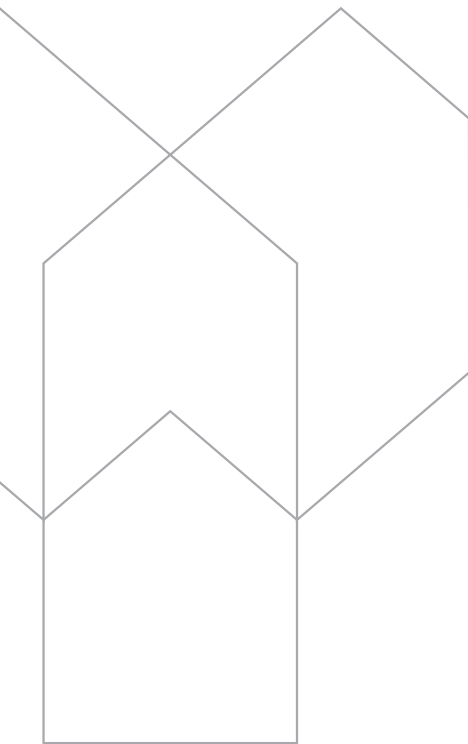
Auflage

1.500 Stück





Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Geschäftsstelle
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



Mitglied im VdW Bayern

