



Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Bericht zum Geschäftsjahr 2016



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





Historische Jugendstil-Wandbordüre in der Wiesenstraße 43.



Inhalt

- Gedenktafel verstorbener Mitglieder 05
- Auf einen Blick 06
- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .. 07
- Jahresbericht des Vorstandes 10
 - Mitgliederversammlung 10
 - Mitgliederehrungen 11
 - Hausbewirtschaftung 15
 - Neubautätigkeit 20
 - Modernisierung und Instandhaltung 24
 - Umwelt- und Klimaschutz 28
 - Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 31
 - Risikobericht 32
 - Ausblick 33
- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 35
 - Bilanz 36
 - Gewinn- und Verlustrechnung 38
 - Anhang 39
- Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 42
- Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2016 43
- Servicezeiten 46



Darstellung der sieben Gründungsmitglieder. Relief an der Blütenstr. 2b in Oberasbach.





Zum Gedenken

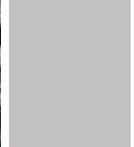
Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Isabella Soika	18.03.2014
Barbara Dietel	13.05.2015
Uwe Zink	07.06.2015
Gottfried Maigut	03.10.2015
Horst Wolfgang Hirsch	21.10.2015
Brigitte Jung	11.12.2015
Anna Gösch	08.01.2016
Karl Raff	10.02.2016
Herbert Schuster	14.02.2016
Waltraud Henning-Statescu	16.02.2016
Heinz Sandhöfer	22.02.2016
Hans Dietel	24.02.2016
Anna Lehnert	08.03.2016
Claus Sandhöfer	07.04.2016
Klara Schrödel	30.04.2016
Heinz Bühlmeier	04.05.2016
Emma Schwarz	19.05.2016
Cäzilia Fisch	02.06.2016
Irmgard Locke	03.06.2016
Monika Halvaci	08.06.2016
Edeltraud Krämmner	09.06.2016
Erich Müller	13.06.2016
Maria Steinmeier	22.06.2016
Edwin Schwarz	28.06.2016
Horst Schmauser	11.07.2016
Albis Weis-Schön	13.07.2016
Elfriede Geyer	30.09.2016
Karl-Heinz Latzel	13.10.2016
Horst Nieß	15.10.2016
Wilhelm Demmler	15.10.2016
Elfriede-Irene Then	20.10.2016
Erika Ide	09.11.2016
Thomas Gold	22.11.2016

Nachruf Erich Müller



Das ehemalige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Erich Müller ist am 13. Juni 2016 verstorben. Herr Müller war von 1980 bis 2001 Mitglied des Aufsichtsrates und von 2001 bis 2009 im Vorstand tätig. Er hat sich stets verantwortungsvoll engagiert und auch als langjähriges Mitglied zur guten Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft beigetragen. Wir werden ihn als stets freundlichen und liebenswerten Menschen in Erinnerung behalten.



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 31.12.2016

Bilanzsumme	46.756.623,00 €
Eigenkapital	24.863.868,00 €
Mitglieder-Einlagen	1.906.820,00 €
Mitglieder	2.097
Wohnungen	1.184
Mitarbeiter	9 (davon Teilzeit 5)

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

Beteiligungen

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

Lavendelblüte vor der Espanstr. 6.

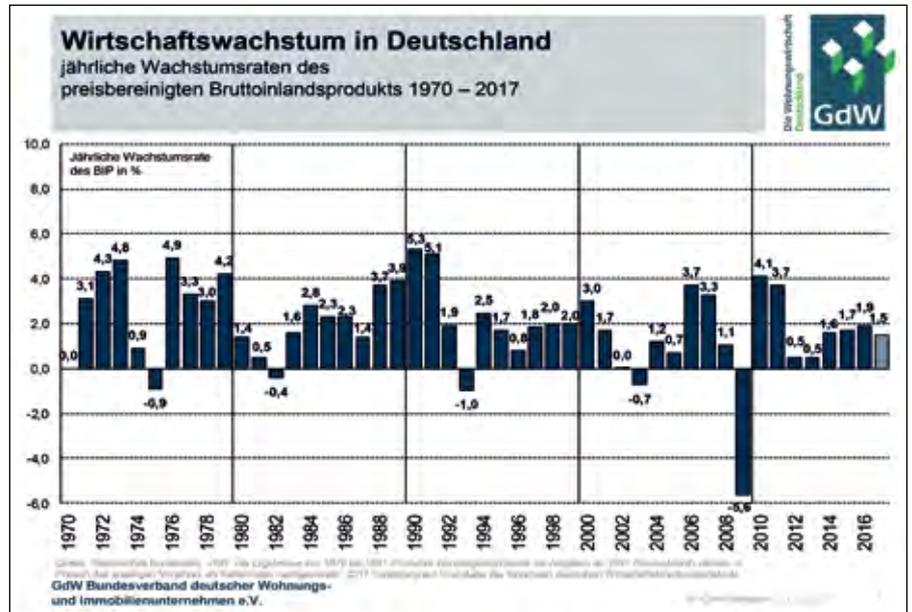


Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 Prozent) fort.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

Die deutsche Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 Prozent etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als



einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im

Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 Prozent niedriger.





der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

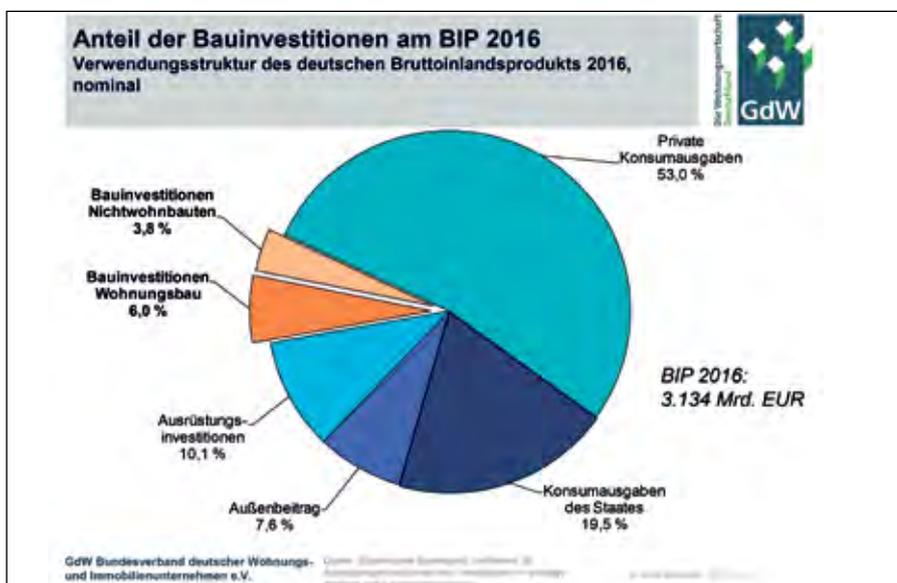
Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 Prozent und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 Prozent, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 Prozent zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 Prozent) als der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Hier schlagen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 Prozent.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich

die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung



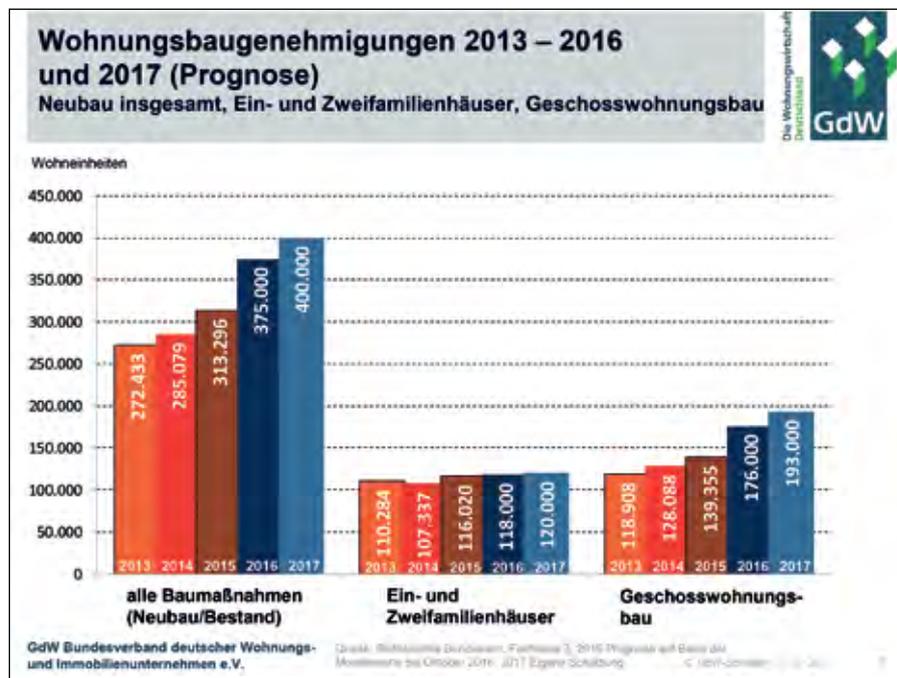


Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 Prozent). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 Prozent wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

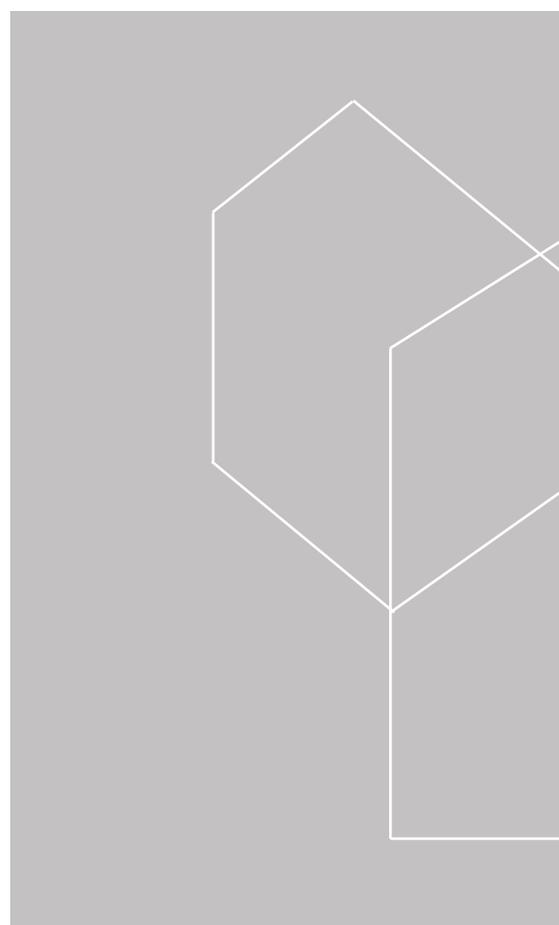
Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für



die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten pro Jahr (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 bis 2025 (60.000 Einheiten p. a.). Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

EIN GEWINN FÜR ALLE
Die Genossenschaften





Jahresbericht des Vorstandes

Genossenschaftsidee wird Kulturerbe

Die Genossenschaftsidee ist ein immaterielles Kulturerbe der Menschheit. Diese Entscheidung hat das Internationale Komitee der UNESCO am 30. November 2016 bekannt gegeben. Weltweit sind rund 800 Millionen Menschen in Genossenschaften organisiert. In Deutschland vereinen die fast 8.000 Genossenschaften mehr als 22 Millionen Mitglieder. Seit mehr als 160 Jahren sind Genossenschaften im Finanzwesen, in der Landwirtschaft, in Handel

und Gewerbe oder im Wohnungsbau erfolgreich. Die Wohnungsgenossenschaften sind vor dem Hintergrund der Wohnungsnot im 19. Jahrhundert entstanden. Ihr Ziel war es, bezahlbaren und guten Wohnraum für Arbeiter zu schaffen. Die Grundwerte Selbsthilfe und Selbstverwaltung gelten heute noch bei den rund 2.000 bestehenden Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit ihren rund 2,2 Millionen Mitgliedern.



Genossenschaftliche Wohnqualität: Blick vom Balkon auf die Fürther Altstadt.

Mitgliederversammlung

Im kleinen Saal des Kulturforums Fürth begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer am 29. September 2016 die anwesenden 64 Mitglieder zur 92. ordentlichen Mitgliederversammlung.

Vorstandsmitglied Gerhard Blank gab eine ausführliche Rückschau über die zahlreichen Baumaßnahmen und wichtigsten Geschehnisse im Berichtsjahr 2015. Höhepunkte waren die Fertigstellung der 16 Neubauwohnungen in der Winklerstraße 27, die aufwendige Modernisierung von 12 Wohnungen in der Widderstraße 37, 39 in Fürth, der Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste und zwei Brandschäden. Der Aufsichtsratsvorsitzende Meyer berichtete über die Tätigkeit des Aufsichtsrates und die gesetzliche Prüfung des Jahres 2014. Der Jahres-

abschluss zum 31.12.2015 wurde festgestellt und die Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat freuten sich über die Entlastung durch die Mitglieder.

Die turnusgemäß zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Grochowski und Peter Wiedemann wurden im Amt bestätigt. Für den ausgeschiedenen Gerd Hofmann erhielt Peter Ludwig das Votum der Versammlung. Aus beruflichen Gründen hat Bernhard Leuchner van Nieuwenhuysen sein Amt im Aufsichtsrat niedergelegt, das nicht neu besetzt wurde. Der Aufsichtsratsvorsitzende Meyer bedankte sich herzlich für sein Engagement und wünschte Herrn Leuchner van Nieuwenhuysen alles Gute für die Zukunft.



Für die gute Zusammenarbeit bedankt sich Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer bei Bernhard Leuchner van Nieuwenhuysen (rechts).



Mitgliederehrungen

Seit Jahren ehrt die Wohnungsgenossenschaft ihre Mitglieder, die ihr über 50 oder sogar 60 Jahre die Treue halten. Auch im Jahr 2016 gab es wieder eine Jubiläumsfeier mit zahlreichen Gästen in der Kulturscheune Mannhof. In einem gemütlichen Ambiente erhielten am 14. September 2016 die Gäste bei einem fränkischen Buffet neben einem Weingeschenk auch einen Regenschirm mit dem Hinweis, dass die Genossenschaft ihre Mitglieder auch in Zukunft nicht im Regen stehen lässt.

Seit 60 Jahren Mitglied sind Gerhild Hauenstein-Oliver, Georg Hornung, Roswitha Grochowski und Gotthard Schindelek. 50 Jahre Mitglied sind Erika Uttenreuther, Günther Tröger, Sonja Trapp, Brigitte Freyberger, Gerd Hofmann, Edith Herget, Waltraut Kisskalt, Betty Weber, Lotte Winter, Helga Pfäfflin, Kurt Frank, Horst Müller, Brigitte Pohst, Wolfgang Däumler und Peter Maier.



Rechts: Wolfgang Däumler (rechts) mit dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied Roland Breun. Unten: Gruppenfoto der Jubilare in der Kulturscheune.





Vorstandsmitglied Gerhard Blank bedankt sich bei Roswitha Grochowski für 60 Jahre Mitgliedschaft.



Horst Müller (rechts) bekommt seine Präsente von Vorstandsmitglied Gerhard Niedermann überreicht.



Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer spricht zu den Jubilaren.



Doppelte Ehrung

Im Jahr 1956 ist Georg Hornung im Neubau Talblick 17 in Fürth eingezogen. Seitdem ist er treues Mitglied der Genossenschaft. Zu seinem 90. Geburtstag am 5. Oktober 2016 überreichten

Roland Breun und die Vorstandsassistentin Stefanie Richter genossenschaftliche Glückwünsche und bedankten sich gleichzeitig für 60 Jahre Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Vorstandsmitglied



Eine historische Aufnahme aus dem Jahr 1956 – das neue errichtete Wohnhaus Talblick 17 (Foto: Rudolf Haydt)



Vorstandsassistentin Stefanie Richter gratuliert Georg Hornung.



Auszug nach 78 Jahren



Inge und Horst Wolfgang Hirsch.

Nach 78 Jahren Mietzeit gab Inge Hirsch ihre Wohnung in der Wiesenstraße 35 zurück. Ihr verstorbener erster Ehemann Andreas Dietel bezog die Wohnung im Jahr 1938 und führte in den Räumlichkeiten über viele Jahrzehnte einen Friseursalon.

Nach Aufgabe des Friseurgeschäftes im Jahr 1967 baute das Ehepaar Dietel die Gewerberäume auf eigene Kosten zu Wohnraum um. 1989 verstarb Herr Dietel. Wegen der guten Hausgemeinschaft blieb Frau Dietel weiterhin in der Wohnung.

Im Jahr 1994 heiratete sie Horst Wolfgang Hirsch, der 2015 starb. Wir danken Frau Hirsch von Herzen für die jahrzehntelange Treue und wünschen ihr noch viele Jahre bei bester Gesundheit.



Nutzungsvertrag von 1938 mit Andreas Dietel.

Besucht Eure Gaststätte
„Kriegerheimstätte“
 Widderstraße 37 Pächter: Hans Bauer
Gemütlicher Aufenthalt Dorszügliche Grüner-Biere
Ständig hausgemachte Würstchen

Werdet Mitglied bei unserem Hypothekengeber, der
„Alten Volksfürsorge“ Hamburg
 Geschäftsstelle: Nürnberg, Breite Gasse 25-27
Hausratversicherung — Lebensversicherung
Familienversicherung

Der **KONSUM**
 versorgt Euch gut!

180 Verteilungstellen
 in Stadt und Land

Für den Haarschnitt die Dauerwelle das Haarfarben empfiehlt sich Herren- und Damensalon Parfümerie
Andreas Dietel
 Am Espan Wiesenstraße 35

Druck: Sonntag & Schmidt, Fernsprecher 42979

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth
 a. G. m. b. H.
Fürth in Bayern
 Geschäftsstelle: Kriegerheimstraße 2 · Telefon Nr. 7 1431

Geschäftsbericht
 für das
31. u. 32. Geschäftsjahr 1951 u. 1952
 erstattet vom Vorstand in der
ordentlichen
Jahres-Hauptversammlung
 am 18. Oktober 1954

Der Damen- und Herrensalon Dietel wirbt im Geschäftsbericht 1951/52.



Schönster Blumenschmuck

Erstmals lobte die Genossenschaft einen Blumenschmuckwettbewerb aus. Angelika Bischof aus der Alten Reutstraße freute sich sehr über die Prämie von 100 Euro, die ihr Vorstandsmitglied Gerhard Blank überreichte. Ihren großen Balkon richtete sie sich als gemütliches Sommerzimmer mit Sofa, Tisch und Stuhl ein. Neben zahlreichen Pflanzen sorgt das leise Plätschern eines Zimmerbrunnens für Gemütlichkeit. Auch der Blumenkasten wurde mit viel Liebe und Fleiß gestaltet. Sie verwandelte nicht nur ihren Balkon in eine grüne Oase, auch die Gemeinschaftsflächen am Haus werden von ihr mit blumigen Ideen aufgewertet.



Angelika Bischof freut sich mit Vorstandsmitglied Gerhard Blank über den Gewinn des Blumenschmuckwettbewerbes.

Hausbewirtschaftung

Neben der Bearbeitung des Kerngeschäftes – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – stand die Abwicklung des Neubauprogramms im Blickpunkt des Geschäftsjahres 2016.

Zum 31.12.2016 bewirtschaftete die Genossenschaft folgenden Immobilienbestand:

1.184	Wohnungen
5	gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)
319	Garagen
12	Carports
22	Motorradboxen
273	offene PKW-Stellplätze

Als Folge der Verkaufsaktivitäten in der Beamtsiedlung in Fürth-Dambach sind im Berichtsjahr zehn Wohneinheiten, vier Garagen und zwei Carports vom Bestand abgegangen. Wegen bevorstehender Neubaumaßnahmen wurden fünf Garagen in Oberasbach abgerissen und 40 Autostellplätze in Fürth aufgelöst. Die Anzahl von eigenen Gewerbeeinheiten ist unverän-



Generationswechsel bei der ARGE Fürth: Der neue Aufsichtsratsvorsitzende Roland Breun verabschiedet seinen Vorgänger Siegfried Ellmann. Daneben das ebenfalls ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Heinz Röschke neben dem Geschäftsführer Frank Höppner (v.l.n.r.).

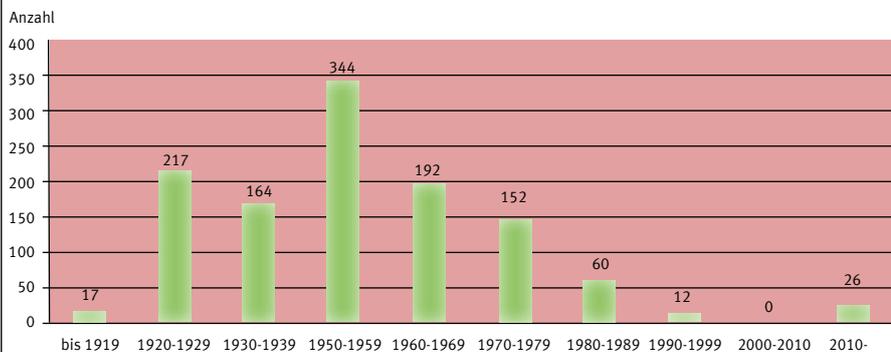
dert, jedoch stand der Friseursalon in Oberasbach zum Bilanzstichtag leer.

Zum 31.12.2016 beträgt die Wohnfläche insgesamt 78.848,49 m² und die gewerbliche Nutzfläche 1.053,34 m². Sieben Wohnungen standen überwiegend modernisierungsbedingt zum

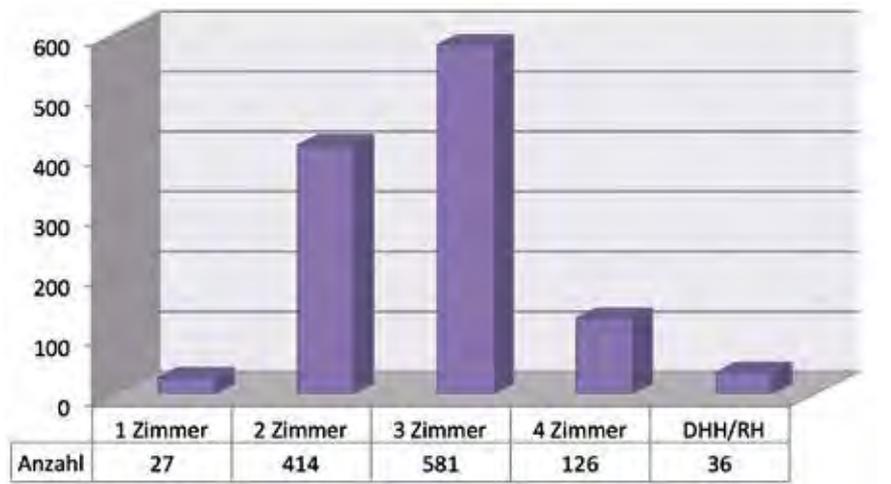
Jahresende leer. Einschließlich Erbbaurechten beträgt die Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der oben genannten Verkäufe und der Zurechnung einer Teilfläche von 255 m² für den Kauf des anteiligen Gehweges in der Wiesenstraße in Fürth 142.355 m². 1.102 Genossenschaftswohnungen



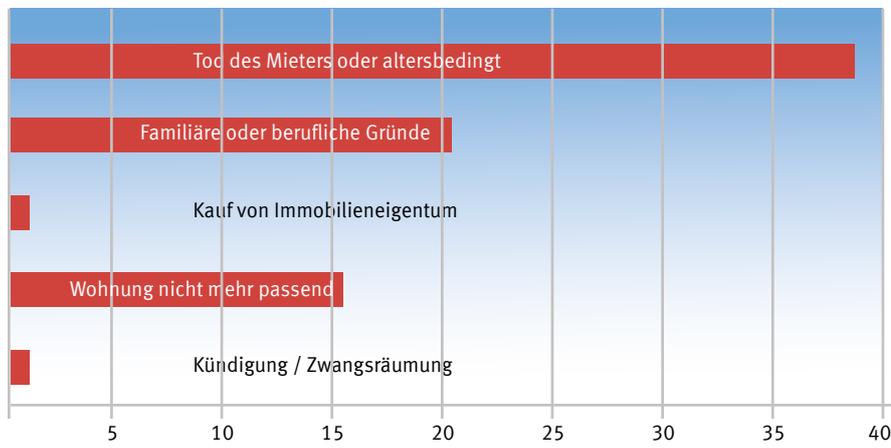
Wohnungsbestand nach Baujahren



Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Auszugsgründe 2016



unterliegen keiner Preis- oder Belegungsbindung und gelten als „frei finanziert“. Somit können 93 Prozent des Wohnungsbestandes ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 82 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht sieben Prozent der Wohnungen. Aufgrund einer Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 108 Wohnungen, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können.

Im Geschäftsjahr 2016 waren 77 Umzüge (Vorjahr 86) zu bearbeiten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (7,2 Prozent) zurückgegangen. Aus dem nebenstehenden Diagramm sind die Auszugsgründe zu entnehmen.

Als Folge der Demographie verlassen bei Wohnungswechseln überproportional häufig ältere Mitglieder ihre Wohnung. Meist wurde diese Jahrzehnte lang bewohnt. In diesen Fällen sind dann grundlegende Wohnungsanierungen unter Aufwendung erheblicher finanzieller Mittel notwendig.

Leider musste eine Kündigung wegen Mitrückständen ausgesprochen werden. Um Mietern in Problemsituationen zu helfen, arbeiten seit Jahren mehrere Wohnungsunternehmen im Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ zusammen. Eine Sozialpädagogin steht unseren Mitgliedern für Beratungsgespräche zur Seite. Alle im Berichtsjahr freigewordenen Wohnungen konnten umgehend an Interessenten weitervermietet werden.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist nach wie vor groß. Über 1.400 Bewerbungen lagen zum Jahresende 2016 vor. 49 Kündigungen gab es bei den Garagen, Autostellplätzen und Motorradboxen. Die Weitervermietung konnte im Wesentlichen ohne Leerstand an Bewerber erfolgen.

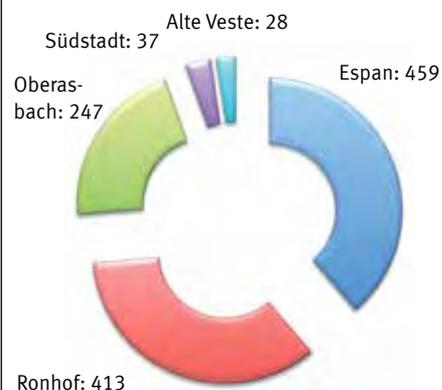


Verkauf von Siedlungshäusern „Alte Veste“

Im Jahr 2016 verkaufte die Genossenschaft zehn Siedlungshäuser des Wohnquartiers Alte Veste. Wegen des großen Interesses wurden die Häuser zum Teil im Bieterverfahren veräußert. Die ehemalige Beamten-siedlung verfügt über eine nostalgische und reizvolle Atmosphäre, nicht zuletzt wegen der großzügigen Grünflächen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Von den 55 Anwesen befanden sich zum Bilanzstichtag noch 28 Einheiten im Eigentum der Genossenschaft. Ein Verkauf erfolgt nur

an das Mitglied als Eigennutzer oder bei Mieterwechsel. Die oberste Denkmalschutzbehörde in München stellte die Siedlung aus den Jahren 1922 bis 1926 unter Ensembleschutz, so dass das historische Erscheinungsbild für die Zukunft erhalten bleibt. Bauliche Veränderungen im Außenbereich sind künftig mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Fürth abzustimmen. Die Montage von neuen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist nicht zulässig.

Bestand nach Wohngebieten



Luftbild von der Beamten-siedlung: Trotz umfangreicher Infrastruktur zeichnen die Siedlung eine gelockerte Bauweise und viele Grünflächen aus. Foto: Hajo Dietz



Barrierefreies Wohnen



Oben: Großzügiges Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche im letzten Neubau Winklerstraße 27 in Fürth. Rechts: Neues Fahrradhäuschen in der Georgenstraße 40.

Der Anteil von Senioren/innen in unserer Gesellschaft wird immer größer. Das bedeutet auch, dass immer mehr Menschen altersgerechte Wohnungen benötigen. Wer lange in den eigenen vier Wänden leben möchte, sollte sich möglichst früh mit altersgerechtem Wohnen auseinandersetzen. Nicht jeder möchte im Alter auf die Hilfe anderer angewiesen sein und nicht jeder hat Kinder, die in der Nähe wohnen. Ein möglichst selbständiges Leben daheim ist das erklärte Ziel auch der Mitglieder in unserer Wohnungsgenossenschaft. Wir reagieren auf diese Entwicklung schon seit vielen Jahren mit verschiedenen Maßnahmen. Aufgrund vielfältiger Ursachen lässt sich Barrierefreiheit im Wohnungsbestand nur begrenzt herstellen. Umbauwohnungen werden ohne Schwellen und wenn möglich mit bodenebenen

Duschen ausgestattet. Bodenebene Duschen haben keine Duschwanne mit hohem Rand, sondern sind in den Boden eingelassen. Der Boden in der Dusche ist mit rutschhemmenden Fliesen im Material des Badbodens gefliest. Es hat ein leichtes Gefälle zur Duschrinne, wo das Wasser unauffällig verschwinden kann.

Bei Großmodernisierungen wird nach altersgerechten Aspekten geplant. Im Rahmen der Sanierung der Wohnanlage Georgenstraße 36, 38, 40 wurde ein Fahrradhäuschen aufgestellt, so dass Zweiräder nicht mehr in den Keller getragen werden müssen. Am einfachsten wird die Barrierefreiheit in Neubauten erreicht. Unsere laufenden Neubauprojekte werden barrierefrei erstellt. Solche Hausanlagen sind auch für Familien mit Kindern ein Komfortgewinn. 145 unserer Wohnungen sind barrierefrei, dies sind über zehn 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.



Forum der bayerischen Wohnungsgenossenschaften (v.l.n.r.): Verbandsdirektor Xaver Kroner, Rechtsanwalt Dr. Stefan Roth (Verband München), Hans Zweier (Volkswohl Fürth), Roland Breun (Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach), Marcus Zierer (Eigenes Heim Fürth) und Frank Höppner (Bauverein Fürth).



Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Um die Mitglieder über Neuigkeiten und aktuelle Projekte zu informieren, lässt die Genossenschaft regelmäßig die Mitgliederzeitung „wohnen“ erscheinen. Die hauseigene Informationsbroschüre erscheint drei- bis viermal jährlich, wird in unseren Wohnanlagen verteilt und auf der Homepage zum Download hin-

terlegt. Auf der Website stehen außerdem zahlreiche Formulare wie Bewerbungs- und Kündigungsvordrucke zum Herunterladen zur Verfügung. Einmal jährlich erscheint ein Bericht zum abgelaufenen Geschäftsjahr, in dem auch der Jahresabschluss offengelegt wird.

Mietenentwicklung

Die Unternehmensmiete je m² Wohnfläche beträgt im Berichtsjahr 4,92 Euro und liegt 20 Prozent unter der Durchschnittsmiete von 5,63 Euro in der Stadt Fürth. Dies bringt den genossenschaftlichen Charakter einer guten und sozialverträglichen Wohnungsversorgung zum Ausdruck. Die Jahressollmiete der Wohnungen beträgt 4.656.324 Euro und hat sich zum Vorjahr um 3,9 Prozent erhöht. Die Umsatzsteigerung resultiert aus der Erstvermietung von Neubauwohnungen, Modernisie-

rungszuschlägen und moderaten Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Zum 1. Januar 2017 erfolgte eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren der preisfreien Wohnungen um 0,10 Euro je m² Wohnfläche sowie eine Neuberechnung der Mietkalkulationen der Sozialwohnungen wegen Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen nach der II. Berechnungsverordnung. Erlösschmälerungen wegen Mietausfällen ergaben sich nur in geringem Maße durch modernisie-



Ausgabe 12 der Zeitschrift „wohnen“.

Betriebs- und Heizkosten

Die Genossenschaft unternimmt alles, um die Hausbewirtschaftungskosten zum Vorteil ihrer Mitglieder möglichst niedrig zu halten. Es konnten gemeinsam mit den Fürther Baugenossenschaften und der infra fürth gmbh günstigere Bezugspreise für die Erdgaslieferung unserer Zentralheizungen in Fürth ausgehandelt werden. Unsere Mitglieder in Oberasbach freuen sich über Preisnachlässe beim Erdgas von der N-ERGIE, welche wir über die Vereinigung mittelfränkischer Wohnungsunternehmen erhalten. Durch die seit Jahren konsequent durchgeführte

energetische Verbesserung des Bestandes profitieren die Mitglieder von günstigen Heizkosten.

Die Strom-, Wasser- und Kanalgebühren steigen im Vergleich zur Grundmiete überproportional. Leider kann die Genossenschaft hierauf keinen Einfluss nehmen, da die Preise von Dritten festgelegt werden. Ein Jahr nach der Erstmontage wurde 2016 die erste Wartung und Überprüfung der Rauchwarnmelder durch die Firma Sidur vorgenommen. Auf der Homepage der Genossenschaft ist unter Downloads eine Bedienungs-

anleitung des Kidde Q2 hinterlegt. Auf dem Forum der bayerischen Wohnungsgenossenschaften im Oktober 2016 berichteten die Geschäftsführer der vier Fürther Baugenossenschaften über ihre Erfahrungen nach der gemeinsamen Ausschreibung der Rauchwarnmelder für 6.073 Wohnungen. Verbandsdirektor Xaver Kroner und Verbandssyndikus Dr. Stefan Roth lobten das Projekt und empfahlen den zahlreichen Vertretern der bayerischen Wohnungswirtschaft verstärkt Kooperationen nach dem Fürther Modell anzustreben.



Farbkonzept Sanierungsobjekt Georgenstraße 36, 38, 40 in Fürth.



Neubautätigkeit

Die Suche nach erschwinglichem Wohnraum gestaltet sich in der Metropolregion immer schwerer. Familien und auch Senioren mit durchschnittlichen Einkommen finden kaum noch eine bezahlbare Mietwohnung. Deshalb baut die Genossenschaft neue Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen, die sich keine teure Eigentumswohnung leisten können, aber auch keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Sozialwohnung haben.



Werbeposter am Neubau Wiesenstraße.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von drei Wohnanlagen in Fürth und Oberasbach mit insgesamt 82 Wohnungen begonnen. Am weitesten ist der Neubau von 40 Mietwohnungen mit Tiefgarage in der Wiesen-/Georgenstraße in Fürth. Alle Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind stufenlos aus der Tiefgarage mit einem Aufzug zu erreichen. Terrasse oder Balkon, Barrierefreiheit, großzügige Bäder, Multimedia-Anschlüsse, Fußbodenheizung, Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Ökostrom durch Photovoltaikanlagen – die Ausstattung entspricht der hervorragenden Wohnlage. Geplanter Einzugstermin ist im Winter 2017.

Nach gleichem Konzept entstehen in Oberasbach in der Lilien-/Asterstraße 38 Genossenschaftswohnungen in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes Hainberg. Im November 2016 wurde die Baugrube ausgehoben, Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühjahr 2018.

In der Alten Reutstraße im Stadtteil Ronhof entstehen die neue Geschäftsstelle der genossenschaftlichen Verwaltung und vier Mietwohnungen. Der Bau soll bis Ende 2017 abgeschlossen sein. Alle drei Projekte entstehen in Ziegelbauweise mit Putzfassade ohne zusätzliche Außendämmung aus Styropor. Die Ziegel mit Perlitfüllung ermöglichen gesundes Wohnen, schützen die Umwelt und sorgen für niedrige Heizkosten. Weitere Pluspunkte sind geringe Instandhaltungs- und Wartungskosten.

Erschwerend bei der Umsetzung ist der Kostenanstieg bei Bauleistungen wegen der guten Auslastung der Bauindustrie und der hohen technischen Vorlagen des Gesetzgebers. Auch der Anteil der Baunebenkosten für Architekten- und Ingenieurleistungen steigt immer mehr, so dass die Kalkulation von bezahlbaren Mieten immer schwieriger wird. Zum 31.12.2016 werden in der Bilanz unter Anlagen im Bau 6.630.109 Euro für Neubaumaßnahmen ausgewiesen.

Impressionen von den Neubaumaßnahmen

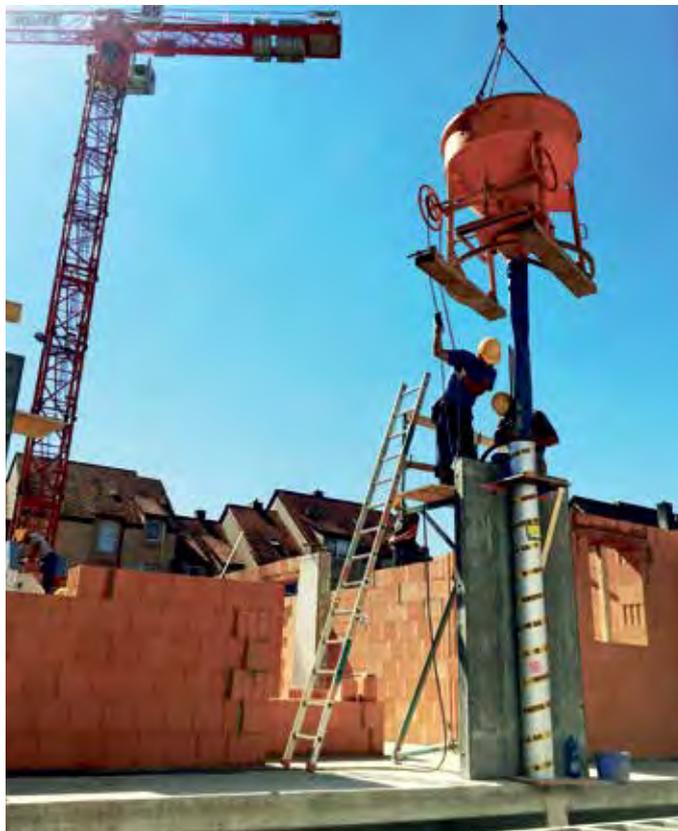


Wiesen-/Georgenstraße in Fürth-Espan

Bild links: Bauaushub im Frühjahr. Rechte Seite rechts oben: Bauüberwachung durch Adisa Grohs-Redzepagic und Evelyn Studtrucker. Die anderen Bilder zeigen Bauarbeiten in luftiger Höhe.



Wiesen-/Georgenstraße in Fürth-Espan





Wiesen-/Georgenstraße in Fürth-Espan



Problemloses Schneiden der mit Perlit gefüllten Steine mit der Säge.



Traditionelles Verlegen der Steine im Mörtelbett.



Gerüst-„Schlucht“ zwischen Wiesen- und Georgenstraße.



Astern-/Lilienstraße in Unterabach



Abfahren des Aushubmaterials.



Baugrube mit Unterfangungen.

Alte Reutstraße in Fürth-Ronhof



Baustelle im Winter.



Werbepanner am Lilienplatz.



Wirtschaftliches Bauen mit Porotonsteinen.



Modernisierung und Instandhaltung



Schön anzuschauen, aber aufwendig im Unterhalt: Wiesenstraße 41 in Fürth aus dem Jahr 1920 (oben), Tulpenstraße 1 bis 3 a in Unterasbach, Baujahr 1952 (unten).

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft besteht zu großen Teilen aus alter Bausubstanz, die immer wieder renoviert und modernisiert werden muss. Insbesondere die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Häuser stellen eine permanente Herausforderung dar. Die Altbauwohnungen verfügen über kleine, teils verwinkelte Grundrisse mit gefangenen Wohnräumen, sind nicht barrierefrei und im energetischen Unterhalt hochpreisig. Eine adäquate Modernisierung, um einen zeitgemäßen Zustand und Barrierefreiheit zu erreichen, würde durch hohe Modernisierungskosten zu sozial unverträglichen Mietpreisen führen. Nur mit strategischen Planungen und viel Aufwand und Mühe kann eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet werden. Dabei legt die Genossenschaft viel Wert auf eine lebenswerte Umgebung für die Mitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 1.972.186 Euro in notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geflossen.



Unten: Balkonseite der Georgenstraße 36-40: Aufnahmen aus dem Jahr 1969 und 2016 nach der Sanierung.

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag bei den Anwesen Georgenstraße 36, 38, 40 in Fürth aus dem Jahr 1969. Die Treppenhausfenster aus Glasbausteinen wurden ersetzt durch eine Aluminiumkonstruktion mit Dreifachverglasung, wodurch der Eingangsbereich wesentlich freundlicher wirkt als vorher. Die neuen Haustüren mit freistehenden Briefkastenanlagen und Sprechanlagen geben der Anlage ein modernes



Erscheinungsbild. Zu erheblichen Einsparungen von Heizenergie wird die Dämmung der Kellerdecken und Dachböden führen. Als begleitende Instandsetzungsarbeiten erhielt die Außenfassade einen neuen Anstrich mit frischen Farben. Alle 21 Wohnungseingangstüren wurden erneuert und die

drei Treppenaufgänge gestrichen. Mit der Sanierung der Außenanlagen wurde ein Fahrradhäuschen aufgestellt. Die energetische Baumaßnahme erhielt die Förderung mit einem zinsgünstigen Bankdarlehen über 200.000 Euro der KfW-Bank.



Oben: Neue Hauseingänge in der Georgenstraße 36-40.
Rechts: Bauarbeiter gießen Ortbeton in die Schalung für die neue Briefkastenanlage.
Unten: Vogelperspektive der Baustelle Wiesen-/Georgenstraße im Winter.





Auszeichnungen für Pavillon



Die Stadt Fürth und der Verein „Dorfgestaltung Poppenreuth e.V.“ verliehen Auszeichnungen für die vorbildliche Renovierung des Pavillons in der Wiesenstraße 33 in Fürth. Im Jahr 1925 beantragte der Fürther Großfleischer Michael Schramm einen Verkaufsladen in unmittelbarer Nähe der neu errichteten Siedlung „Kriegerheimstätte“ zu errichten. Der kleine Ladenbau mit pavillonartigem Charakter entstand nach den Plänen des Fürther Architekten Otto Strößner. Im Pavillon wurden über viele Jahrzehnte frische Lebensmittel verkauft. Anfänglich erfolgte der Verkauf von Fleisch- und

Wurstwaren und in der Siedlung nannten es alle das „Metzgershäusle“. Danach verkaufte 40 Jahre lang die Bäuerin Eva Hofmann ihr Obst und Gemüse aus dem Knoblauchsland. Seit 2011 stand der Verkaufstand ungenutzt leer. Im Jahr 2015 hat die Genossenschaft die sechseckige Verkaufsstätte nach alten Plänen in Stand gesetzt. Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung bedankte sich für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes, was einen wichtigen geschichtlichen Beitrag zum Identitätserhalt der Kriegerheim-siedlung darstellt.

Links oben: Roland Breun freut sich über die Urkunde, verliehen von Rudi Pfann vom Verein Dorfgestaltung Poppenreuth. Links Mitte: Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung (links) überreicht die Urkunde und einen Scheck über 1.000 Euro im Rahmen der Fassadenprämierung an das geschäftsführende Vorstandsmitglied Roland Breun. Rechts im Hintergrund Stadtbaurat Joachim Krauß. Unten: Instandsetzung des Pavillons im Jahr 2015 und Aufnahme nach der Sanierung.





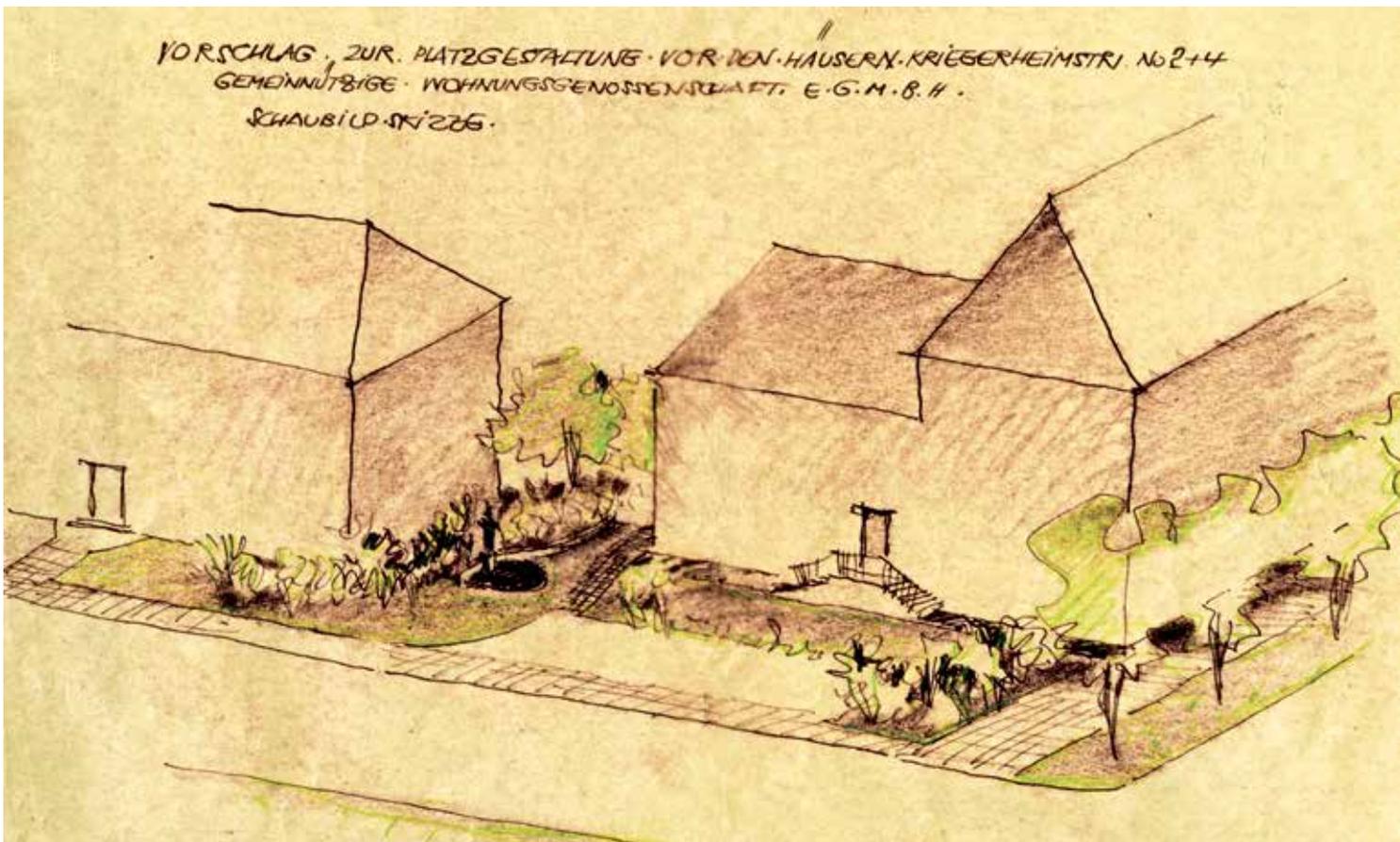
Instandhaltung von Kunstobjekten

Der Fürther Bildhauer und Restaurator André Jeschar sanierte zwei Skulpturen der Künstlerin Gudrun Kunstmann, die seit vielen Jahrzehnten in den genossenschaftlichen Wohnanlagen stehen. Das Fischermädchen aus dem Jahr 1954 mit den zappelnden Fischen unter den

Armen war der Mittelpunkt eines Brunnens, der vor der Geschäftsstelle der damaligen Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte stand. Der Schäfer mit Hund am Talblick schaut seit 1961 auf die grünen Pegnitzauen.



Oben: Fischermädchen in der Kriegerheimsiedlung. Rechts: André Jeschar beim Restaurieren des Schäfers. Unten: Planzeichnung aus dem Jahr 1954.





Wohnungsrenovierungen

Um dem Anspruch an den zeitgemäßen Zustand und moderne Ausstattung unserer Wohnungen gerecht zu werden, nimmt die Genossenschaft nach Bedarf bei Mieterwechsel umfassende Renovierungen und Wertverbesserungen vor. Zu den Maßnahmen zählen der Einbau neuer Bäder, Innentüren, Bodenbeläge sowie Ver- und

Entsorgungsleitungen. Dabei arbeiten wir fast ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben zusammen. Wir danken unseren Mitgliedern, die teilweise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz mit viel Geduld und Verständnis hingenommen haben. Im Berichtsjahr wurden 30 Wohnungen umfassend renoviert.

Umwelt- und Klimaschutz

Zukunftsweisende Energiekonzepte sind schon seit vielen Jahren Ausstattungsmerkmal der genossenschaftlichen Neubau- und Modernisierungsprojekte. Ökologische Ziele einer umweltfreundlichen Hausbewirtschaftung sind Nachhaltigkeit, Schonung der Ressourcen, Minimierung des CO₂-Ausstoßes und möglichst viele

Grünflächen für ein gesundes Kleinklima. Durch die regelmäßige energetische Aufrüstung unseres Hausbestandes wird die CO₂-Emission dauerhaft gesenkt. Unsere Neubauten werden mit Solarthermieanlagen zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung ausgestattet.

Umrüstung auf Elektro-Fahrzeuge

Mit dem Kauf eines elektrisch betriebenen Kleintransporters im Jahr 2016 zeigt die Genossenschaft, dass die Elektrotechnik auch im Handwerk eine attraktive Alternative zum konventionellen Verbrennungsmotor ist. Der Peugeot Partner Electric ist bereits das zweite Elektro-Auto der Genossenschaft, das mit rein elektrischen Antrieb fährt. Somit wird die Feinstaub- und Lärmbelastigung unserer Mitglieder in den Wohnquartieren reduziert. Wir sehen hier großes Potential für eine Verbesserung der

Wohn- und Lebensqualität in dichtbesiedelten Ballungszentren. Unser Haustechniker Peter Ritter ist täglich im Straßenverkehr in Fürth und Oberasbach zur Durchführung von Reparaturen bei unseren Mitgliedern unterwegs, da ist der Antrieb mit einem Elektromotor eine umweltfreundliche und im Unterhalt kostengünstige Alternative. Abends kommt der Stadttransporter an das Ladegerät und am nächsten Tag ist er „vollgetankt“ wieder einsatzbereit.



Neupflanzung Georgenstraße 36:
Jungbaum in der Blüte.



Einer besonderen Pflege bedürfen die zahlreichen Groß- und Altbäume. In der Mauerstraße in Fürth stehen drei Eichen, deren Alter zwischen 160 und 170 Jahren liegt.



Bautechnikerin Adisa Grohs-Redzepagic und Haustechniker Peter Ritter mit ihren Elektro-Fahrzeugen.

Wohnanlagen werden immer grüner

Bäume prägen das Erscheinungsbild unserer Wohnsiedlungen. Sie verbessern die Luftqualität durch Sauerstoffproduktion, CO₂-Bindung und Staubfilterung. Im Sommer sorgen sie durch die Schattenbildung für ein angenehmes Wohnklima. Damit tragen Bäume wesentlich zur Wohnqualität der Menschen bei. Zudem sind sie Lebensraum für eine Vielzahl von

Tieren und Insekten. Mit Hilfe eines digitalen Katasters wird eine systematische Pflege der Bäume durch die Genossenschaft ermöglicht. Rund 750 Bäume befinden sich auf den genossenschaftlichen Grundstücken. Im Rahmen der Sanierung der Wohnanlage Georgenstraße 36, 38, 40 wurden fünf Zierkirschbäume neu angepflanzt.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Die Energie der Sonne wird aktuell von acht Photovoltaikanlagen mit insgesamt 250 kwp und zwei Solaranlagen mit einer Kollektorenfläche von 54 m² genutzt. Die erste PV-Anlage errichtete die „Solarpark Fürther Baugenossenschaften GmbH“ 2012 in der Espanstraße 4/6. Hierbei kooperieren vier Genossenschaften und produzieren umweltfreundlichen Ökostrom. Ein Teil des sauberen Sonnenstroms wird über das Modell „partnerstrom“ an die Mitglieder verkauft. Im Jahr 2015

wurde hierfür der Solar- und Klimaschutzpreis von der Stadt Fürth verliehen. Seit Jahren trägt die Genossenschaft zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen bei. Als weiteren Schritt in eine nachhaltige Zukunft werden die derzeit laufenden Neubauprojekte gesehen, deren Energiekonzepte die Eigennutzung des auf den Dächern produzierten Sonnenstroms durch die Genossenschaft und ihre Mitglieder vorsehen.

Photovoltaikanlagen

Standort	Betriebnahme	Leistung in kwp	CO ₂ -Einsparung
Espanstraße 2, 4, 6	2012	40	21 t
Kurt-Schumacher-Straße 40, 42, 44, 46	2013	27	14 t
Tulpenstraße 5, 5a	2013	15	8 t
Poppenreuther Straße 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstraße 8, 8a	2013	18	9 t
Tulpenstraße 7, 7a	2014	15	8 t
Laubenweg 16-32, AR 58, Flurstraße 31, 33	2014	57	30 t
Widderstraße 37, 39	2015	21	11 t
Summe		250	131 t

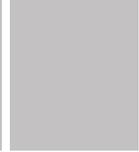
Durch die genossenschaftlichen Photovoltaikanlagen werden jährlich 131 Tonnen des schädlichen Treibhausgases eingespart.



Auf den Flachdächern der Wohnanlage am Laubenweg stehen die größten Ökostromproduzenten.



Urkunde zum Umweltpreis 2015.



Soziales Engagement

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG bleibt ihren Wurzeln in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft treu. Neuausrichtung, Modernisierung und Tradition werden nicht als Widersprüche verstanden. Die Förderung sozialer und kultureller Belange in unseren Wohnquartieren ist uns ein wichtiges Anliegen. Seit Generationen besuchen die Kinder unserer Mitglieder die Grund- und Mittelschule in der Pestalozzistraße. Ein guter Grund, eine Spende dem Förderverein PESTA e.V. zukommen zu lassen. Schulleiter Thomas Bauer freute sich über die symbolische Scheckübergabe in Höhe von 2.500 Euro. Das Geld wird für die Finanzierung der wichtigen musischen Grunderziehung der Schulkinder verwendet.



Von links: Vorstandsmitglieder Gerhard Blank und Roland Breun, Schulleiter Thomas Bauer und Vorstandsmitglied Gerhard Niedermann.



Jugendstil-Gebäude der Pestalozzischule.

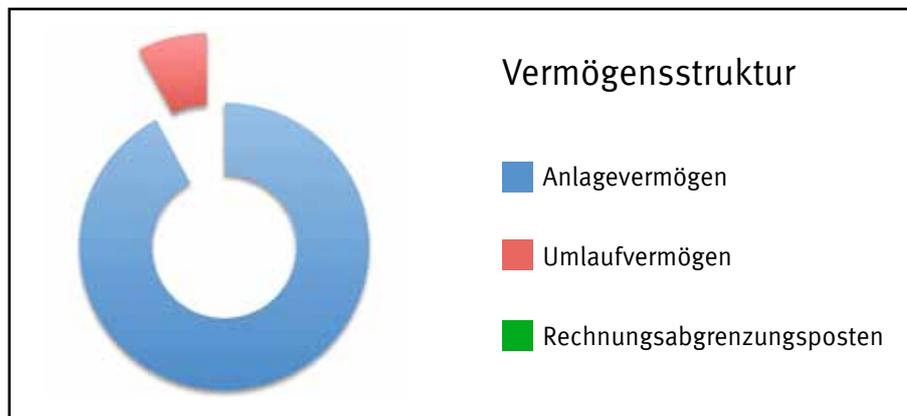


Vermögenslage

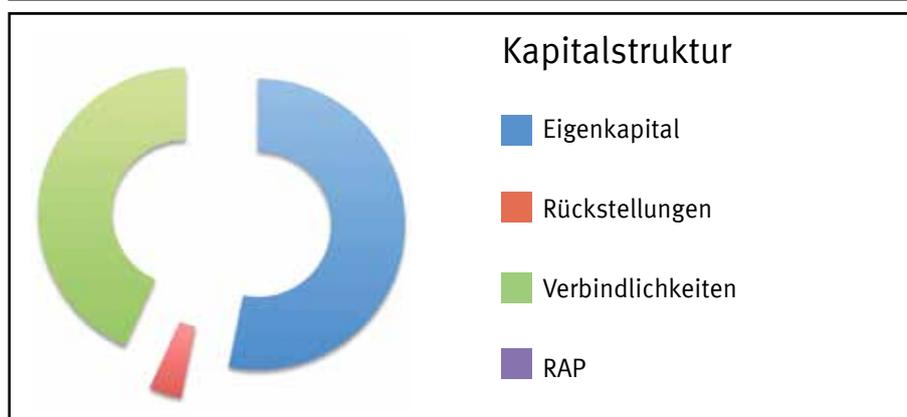
Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt dar:

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	43.100,7	92,18	39.022,6	92,46
Umlaufvermögen	3.649,9	7,81	3.180,0	7,53
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,01	1,6	0,01
Gesamtvermögen	46.756,6	100,0	42.204,2	100,0



Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	24.863,8	53,18	22.966,7	54,42
Rückstellungen	1.661,3	3,55	1.573,4	3,73
Verbindlichkeiten	20.228,2	43,26	17.661,7	41,84
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,01	2,4	0,01
Gesamtkapital	46.756,6	100,0	42.204,2	100,0



Das Anlagevermögen beträgt 92,18 Prozent der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Genossenschaft

verfügt über eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung. Die Vermögens- und Kapitalstrukturen sind geordnet und solide.





Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die zur Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Bauvorhaben werden erst dann begonnen, wenn die Finanzierung sichergestellt ist. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen und unterschiedlichen Laufzeiten zur Risikostreuung. Die Genossenschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor, so dass auch für die überschaubare Zukunft die Zahlungsbereitschaft gewährleistet ist. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Ertragslage

Die Ertragslage wird vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt und war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend. Neben dem nachhaltigen stabilen Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung waren im Geschäftsjahr 2016 Nettoerlöse aus dem Verkauf von Siedlungshäusern aus dem Wohngebiet Alte Veste von 1.063.132 Euro zu verzeichnen. Diese zusätzlichen Einnahmen dienen als Grundlage zur Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des genossenschaftlichen Immobilienportfolios.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz I der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.902.161,04 Euro einen Betrag von 1.900.000,00 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der verbindlichen Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Weiterhin

wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 2.161,04 Euro der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Die Deutsche Bank hat der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach im Juli 2016 wieder die Notenbankfähigkeit bescheinigt. Ziel dieses Beurteilungsverfahrens ist es, möglichst genau die Genossenschaft auf Basis des Jahresabschlusses zu bewerten. Anhand einer Auswahl verschiedener Kennzahlen wie beispielsweise Rentabilität, Liquidität und Eigenkapitalquote erfolgt eine Analyse und Beurteilung in strategischer, finanzwirtschaftlicher und erfolgswirtschaftlicher Hinsicht. Im Ergebnis wurde unsere Genossenschaft als notenbankfähiges Unternehmen eingestuft. Das positive Urteil bestätigt die gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. Damit schaffen wir gegenüber unseren Mitgliedern, Vertragspartnern und Gläubigern Sicherheit und Vertrauen.



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. Lebensjahr 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 barrierearmen Zugängen und barrierefreien Wohnungen geachtet. Externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerung 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.

Die geplanten Neubaumaßnahmen in den Immobilienbeständen erfordern Neukreditaufnahmen. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau begrenzt. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Angesichts steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf verteilten

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 möchte im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Linderung der Wohnungsknappheit beitragen. Aber trotz aller Anstrengungen für den Neubau von Wohnungen soll der Bestand nicht vernachlässigt werden. Wir blicken auf Grund der für die Genossenschaft günstigen Entwicklungen auf den Wohnungs- und Kapitalmärkten sowie den geplanten Investitionen für die nächsten Jahre positiv in die Zukunft. Vorstand und Aufsichtsrat haben für das Jahr 2017 wieder ein umfangreiches Investitionsprogramm beschlossen. Zu stemmen sind diese Baumaßnahmen nur, weil die Baukredite extrem günstig zu bekommen sind.

Laufende Neubauten:

- 40 Wohnungen mit 45 Tiefgaragen-Stellplätzen und 8 offenen Kfz-Stellplätzen in der Wiesen-/Georgenstraße in Fürth
- 38 Wohnungen mit 38 Tiefgaragen-Stellplätzen und 10 offenen Kfz-Stellplätzen in der Astem-/Lilienstraße in Oberasbach
- 4 Wohnungen mit 3 Carport-Stellplätzen und 9 offenen Kfz-Stellplätzen in der Alten Reutstraße in Fürth

Modernisierung:

Energetische Aufrüstung, Modernisierung und Instandsetzung der Wohnhäuser Georgenstraße 1, Widderstraße 26, Am Kavierlein 24, 26, 28: Anbau von Balkonen, Dämmung der obersten Geschossdecken und Kellerdecken, Erneuerung des Vollwärmeschutzes an der Außenfassade, neue Dacheindeckung, Einbau neuer Haustüren mit Briefkasten- und Sprechanlagen und neuer Wohnungseingangstüren, Einbau neuer Fenster, Aufstellung von Fahrradhäuschen und Müllplatzeinhausungen.



Animation zum Neubau Wiesen-/Georgenstraße.



Animation zum Neubau Astemstraße/Lilienstraße.



Perspektive Alte Reutstraße.



Leerstehender Friseursalon vor dem Umbau.



Widderstraße 35.

Umwidmung Gewerbeeinheit:

Der leerstehende Friseursalon in der Kurt-Schumacher-Straße 46 in Oberasbach soll zur Wohnung umgebaut und auf den vier Kundenparkplätzen neue Fertiggaragen aufgestellt werden. Entsprechende Bauanträge werden bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Herzlichen Dank!

Der Vorstand dankt allen Genossenschaftsmitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt auch den kommunalen Verwaltungen, Banken, Versicherungen, Architekten- und Planungsbüros, handwerklichen Unternehmen sowie der Presse, die unsere Arbeit wieder mit ihrer Berichterstattung unterstützt hat. Hierfür recht herzlichen Dank! Für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz sprechen wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Dank und Anerkennung aus. Danke sagen wollen wir auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit mit wertvollem Rat und Unterstützung stets vertrauensvoll begleitet haben.

Fürth, den 31. Mai 2017

Der Vorstand:

gez.: Gerhard Blank
Roland Breun
Gerhard Niedermann



Neues Farbkonzept: Straßenseite der Wohnanlage am Kavierlein.

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2016
der Wohnungsgenossenschaft
Fürth Oberasbach eG





Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.025,00	1.388,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.389.874,50		36.303.641,39
Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00		0,00
Grundstücke ohne Bauten	677.541,40		1.735.638,15
Technische Anlagen und Maschinen	451,00		513,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.240,55		5.096,06
Anlagen im Bau	6.630.109,21		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>33.802,87</u>	42.756.019,53	<u>653.598,59</u>
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>340.720,92</u>	<u>322.720,92</u>
Anlagevermögen insgesamt		43.100.765,45	39.022.596,11
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.801.764,94		1.820.385,24
Andere Vorräte	<u>14.612,56</u>	1.816.377,50	<u>15.387,93</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	6.981,94		5.551,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		57,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>91.628,07</u>	98.610,01	<u>60.128,45</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.734.884,59	1.278.474,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.986,00</u>	<u>1.606,00</u>
BILANZSUMME		<u>46.756.623,55</u>	<u>42.204.187,51</u>

Bilanz zum 31.12.2016

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.940,00		73.420,00
der verbleibenden Mitglieder	1.906.820,00		1.930.993,59
aus gekündigten Anteilen	<u>9.820,00</u>	2.001.580,00	<u>3.580,00</u>
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (Vj.: € 186,41)			
Kapitalrücklage		3.430.104,19	3.428.664,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.749.896,93		1.732.200,39
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 17.696,54 (Vj.: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>17.680.126,06</u>	19.430.022,99	<u>15.780.126,06</u>
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vj.: € 0,00)			
- davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.900.000,00 (Vj.: € 1.800.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	1.902.161,04		1.817.696,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.900.000,00		1.800.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	<u>2.161,04</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		24.863.868,22	22.966.680,77
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.136.186,00		1.140.131,00
Steuerrückstellungen	304.610,26		303.365,26
Sonstige Rückstellungen	<u>220.492,00</u>	1.661.288,26	<u>129.902,86</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.787.345,66		15.005.277,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		13.887,23
Erhaltene Anzahlungen	2.094.187,39		1.855.243,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	779,17		225,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.792,75		756.734,19
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.045,21</u>	<u>20.228.150,18</u>	<u>30.299,69</u>
- davon aus Steuern: € 1.505,52 (Vj.: € 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.316,89	2.440,10
BILANZSUMME		<u>46.756.623,55</u>	<u>42.204.187,51</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.679.601,64		6.405.354,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.125,03</u>	6.695.726,67	<u>240,48</u>
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-18.620,30	94.344,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		57.325,00	96.320,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.113.494,67	2.076.232,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.480.725,77		4.248.712,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>260,30</u>	<u>3.480.986,07</u>	<u>317,79</u>
Rohergebnis		4.366.939,97	4.423.460,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	472.726,81		462.934,88
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 24.499,48 (Vj.: € 57.768,50)	<u>125.242,38</u>	597.969,19	<u>153.599,05</u>
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.115.980,98	1.121.779,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		244.635,42	253.630,00
Erträge aus Beteiligungen		12.828,85	12.828,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 62,17 (Vj.: € 75,16)		114,07	549,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 24.047,43 (Vj.: € 157.360,01)		348.613,19	463.403,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>6.947,98</u>	<u>5.559,57</u>
Ergebnis nach Steuern		2.065.736,13	1.975.933,34
Sonstige Steuern		<u>163.575,09</u>	<u>158.236,80</u>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.902.161,04	1.817.696,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.900.000,00	1.800.000,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		2.161,04	17.696,54



Anhang zum Jahresabschluss 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG mit Sitz in Fürth ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fürth (GnR 102).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

Folgende Abweichungen von den in Vorperioden angewandten Darstellungs- und Bilanzierungsmethoden wurden aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG vorgenommen:

Aufgrund der Neudefinition sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse nicht vergleichbar. Bei Anwendung des BilRUG hätten sich im Vorjahr um T€ 15,7 höhere Umsatzerlöse zu Lasten der sonstigen betrieblichen Erträge ergeben.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 Euro und 1.000 Euro wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Finanzanlagen sowie das Umlaufvermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

Anlagevermögen

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten.

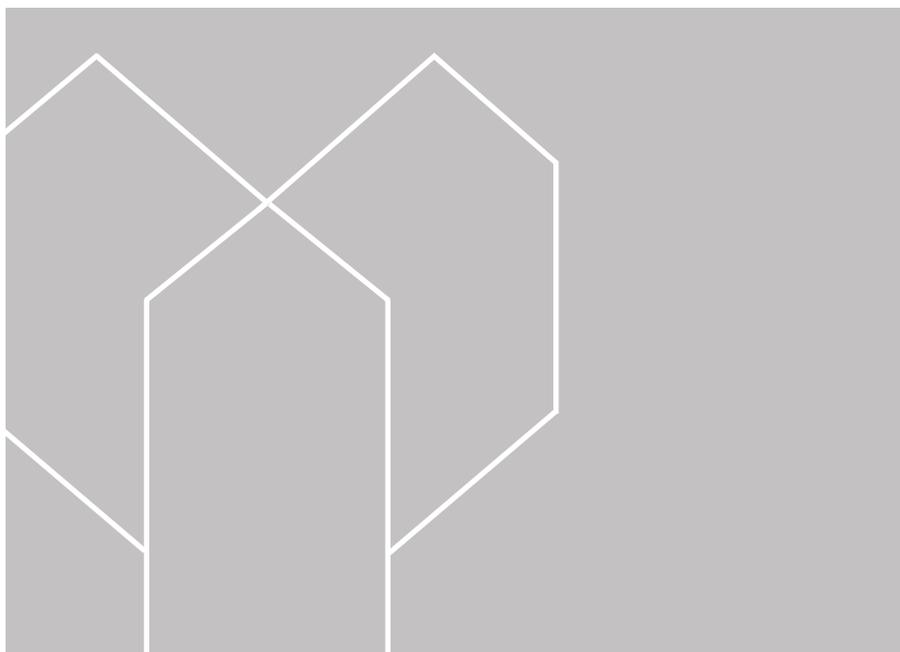
Es wurden eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von T€ 57,3 einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Bei der VE 123 Georgenstraße 36-40 wurde die Restnutzungsdauer nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen um fünf Jahre erhöht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 4 Jahre
- Wohnbauten 75 Jahre
- Geschäftsbauten und andere Bauten (Heizhaus) 40-50 Jahre
- Garagen, Motorradboxen, Carports, Stellplätze und Pavillon 10-20 Jahre
- Wasseraufbereitungsanlagen 10 Jahre
- technische Anlagen und Maschinen 4-10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 4-10 Jahre





Umlaufvermögen

Die Bewertung der unter den Vorräten ausgewiesenen Reparaturmitteln erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

In der Position unfertige Leistungen sind € 1.801.764,94 (Vorjahr: € 1.820.385,24) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren gutachtlich ermittelt. Durch die gesetzliche Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes von sieben auf zehn Jahre wurde die Rückstellung gegenüber der bisherigen Berechnung um T€ 134,2 niedriger angesetzt; für den Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs.

Als Treuhandvermögen verwaltet die Gesellschaft zum 31.12.2016 Mietkautionen in Höhe von T€ 4,8 (Vorjahr: T€ 4,8), die auf einem Mietkautionssammelkonto geführt werden.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Sonstige betriebliche Erträge		
Versicherungsschädigungen	32.586,71	20.933,14
Verkauf von Anlagevermögen (Häuser)	1.063.132,12	1.972.117,28

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon fünf Teilzeitbeschäftigte) sowie vier geringfügig Beschäftigte beschäftigt.
2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für 2017 in Höhe von insgesamt T€ 916,2, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen von rund € 18,0 Mio., denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 17,1 Mio. gegenüberstehen.

3. Mitgliederbewegung 2016

Mitglieder	
Stand am	
1.1.2016	2.130
Zugang	72
Abgang	105
Stand am	
31.12.2016	2.097

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.173,59 € vermindert.

4. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

5. Die Gesellschaft hält Anteile (21,92 Prozent) an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2015 beträgt der Jahresüberschuss € 332.371,90 und das Eigenkapital € 6.009.983,26. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2016 noch nicht vor.

Die Gesellschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2015 beträgt der Jahresüberschuss € 1.212,94 und das Eigenkapital € 259.000,75. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2016 noch nicht vor.

6. Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Gerhard Niedermann
Gerhard Blank

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender
Bernhard Leuchner van Nieuwenhuyse – stellv. Vorsitzender (bis 30.06.2016)
Ulrich Grochowski – stellv. Vorsitzender (ab 05.10.2016)
Oliver Palige
Gerd Hofmann (bis 30.06.2016)
Martina Bosen
Alfred Hullin
Michael Rosen
Peter Wiedemann
Peter Ludwig

Fürth, den 31. Mai 2017

Der Vorstand:

gez.: Gerhard Blank
Roland Breun
Gerhard Niedermann



Verbindlichkeitspiegel 2016

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.787.345,66 (15.005.277,07)	1.008.246,43 (810.231,65)	16.779.099,23 (14.195.045,42)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (13.887,23)	0,00 (13.887,23)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	2.094.187,39 (1.855.243,79)	2.094.187,39 (1.855.243,79)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	779,17 (225,55)	779,17 (225,55)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.792,75 (756.734,19)	316.792,75 (756.734,19)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	29.045,21 (30.299,69)	7.916,90 (7.834,74)	21.128,31 (22.464,95)
Gesamtbetrag	20.228.150,18 (17.661.667,52)	3.427.922,64 (3.444.157,15)	16.800.227,54 (14.217.510,37)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 12.976.191,61.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 17.719.895,14 durch Grundpfandrechte gesichert.





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

In vier gemeinsamen Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand über alle wichtigen Vorgänge in der Genossenschaft. Dabei wurden die jährlich wiederkehrenden Themen aus dem kaufmännischen Bereich (Jahresabschluss, Risikomanagement, Fünfjahresplanung) und aus dem technischen Bereich (Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) durch Beratung und Beschlussfassung abgehandelt.

In fünf Prüfungen des Revisionsausschusses wurden neben den Buchungsunterlagen und dem Jahresabschluss zahlreiche Geschäftsfelder geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. führte in der Zeit vom 9.11. bis 17.11.2016 die Prüfung nach § 53 GenG durch. Neben dem Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde die Ordnungsfähigkeit der Geschäftsführung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geprüft. Der Verband stellte fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind.

Jahresabschluss und Vorstandsbericht 2016

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 zu genehmigen und der Gewinnverteilungsempfehlung von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen. Des Weiteren wird die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Großer Dank gilt dem Vorstand und allen Beschäftigten für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit

Fürth, Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Andreas Meyer





Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2016

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m ²	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	12	843,10		5	6	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		
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	28	28	2.276,02					28
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	Elsterstr. 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 Reustr. 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	

Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2016

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m ²	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	EFH
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		
2015	Winklerstr. 27, 27a, 27b, 27c	4	16	1.371,60		1	15		
	Fürth	157	937	63.206,42	23	320	459	99	36

Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2016

Baujahr	Anwesen	Häuser	Wohnungen	Wohnfl. m ²	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		4	8		
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	158,72			1	1	
1960	Lilienplatz 9, 10, 11	3	18	1.100,70			18		
1966	Rosenstr. 1, 3	2	12	800,69		2	10		
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	247	15.642,07	4	94	122	27	
	Summe	198	1.184	78.848,49	27	414	581	126	36



Aufstellung der gewerblichen Einheiten zum 31.12.2016

Baujahr	Anwesen	Einheiten	Nutzfläche m ²
1918	Erlanger Str. 67	1	89,22
1964	Espanstr. 8	2	305,13
1964	Espanstr. 4-6	1	589,75
1982	Kurt-Schumacher-Str. 46	1	69,24
Summe		5	1.053,34

Aufstellung des Belegungskontingentes bei der ARGE Fürth zum 31.12.2016

Baujahr	Anwesen	Wohnungen	Wohnfläche m ²
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	Flößbastr. 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
Summe		108	6.890,14





Servicezeiten

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.

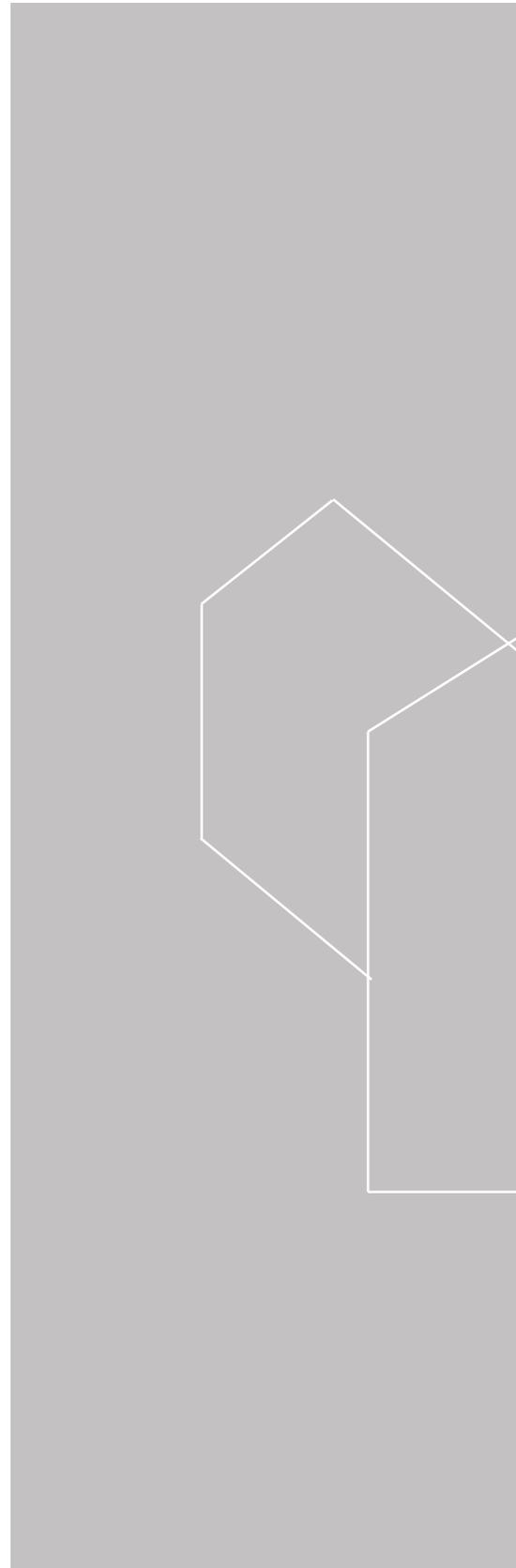
Gut und sicher wohnen – Ihre Vorteile kurz gefasst:

- 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.



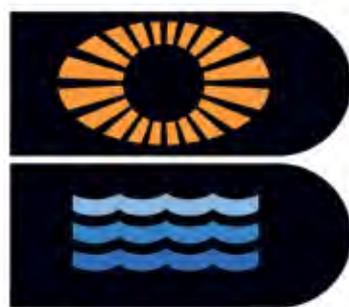


ALTENFELDER G M B H
M E T A L L B A U

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



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



ADE & HETZ

ELEKTROTECHNIK

GmbH & Co. KG

- Elektroinstallation
- Bus-/Datentechnik
- Beleuchtungsanlagen
- Sat- /Antennenanlagen

Schieräckerstr. 4 in 90431 Nürnberg
Tel.: 0911 – 610 55 58 Fax.: 0911 – 528 55 17
www.adehetz-elektro.de info@adehetz-elektro.de

Wir haben unser Unternehmen um den Bereich Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik mit der Neugründung der HR Gebäudetechnik GmbH erweitert.

Kundendienst - Modernisierungen - Altbausanierungen
mit allen Gewerken Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung komplett
mit nur einem Ansprechpartner



Von-Wildenfels-Str. 28
90579 Langenzenn

Tel.: 0911 - 568 375 90
Fax: 0911 - 568 375 999

info@hr-gebaeudetechnik.de

HR Gebäudetechnik
GmbH

Sanitär – Heizung – Lüftung

*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

Neubau einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten
mit Tiefgarage in der Winklerstraße 27, 90763 Fürth



Architekturbüro Bayer

Neubau einer Geschäftsstelle und 4 Wohneinheiten
Alte Reutstraße 33, 90765 Fürth



Ramstötter Dinkelmeier Architekten

BIEN INGENIEURE

Dipl.-Ing. Günther Bien

Beratende Ingenieure für das Bauwesen Bay.Ing.Kammer Bau 10025

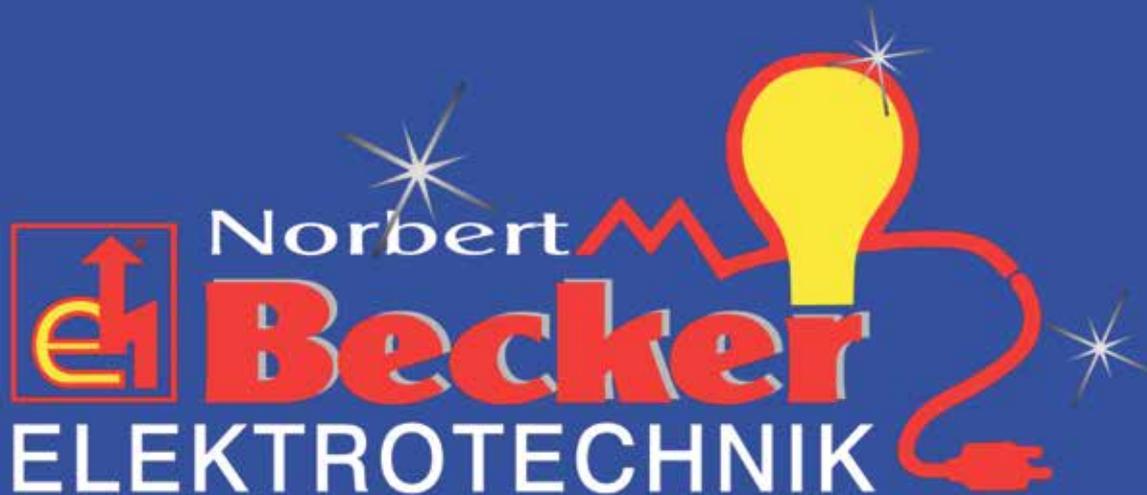
Hans-Wölfel-Straße 4, 96049 Bamberg

Tel.: 0951 / 922040-0, Fax: 0951 / 21112, Email: info@bien-statik.de

Errichtung einer Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten und Tiefgarage
Asterstraße, 90522 Obersbach



KJS+ Architekten



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

BROCHIER
GEBÄUDETECHNIK



NEU:
Heizungsrechner
online!

**Schluss mit
Einmummeln!**

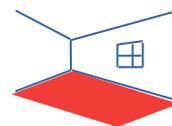
**Wohlige Wärme
macht Lust auf mehr ...**

BROCHIER Gebäudetechnik GmbH
Blütenstraße 91, 90480 Nürnberg
Telefon 0911 5442-0
Telefax 0911 5442-297
Service-Notruf (24h) 01802 000569
E-Mail service@brochier-gruppe.de

www.lustaufwaerme.de



Rudolf Erler Bodenbeläge + Parkett



Parkett – Linoleum – Kork – PVC – Textil

Wir führen im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft Fürth Oberasbach eG alle anfallenden Bodenbelags- und Parkettarbeiten durch.

Gerne auch für Sie!

Rudolf Erler
Bodenbeläge + Parkett
Taugenroth 18
91737 Ornau
Tel.: 09826/9779 Fax: 09826/9710
E-Mail: parkett-erler@t-online.de
Web: www.parkett-erler.de



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



willi heilmann+sohn
malermeister



malerfachbetrieb seit 1920

Alles aus einer Hand

- Fassadenarbeiten
- Tapezieren und Streichen
- Bodenbeläge
- Putzarbeiten
- Holz- und Bautenschutz
- Lackierarbeiten
- Gestaltungstechniken
- Zierprofile/Stuckleisten
- Fachverleger für Lackspanndecken

Flößbastr. 159
90763 Fürth

☎ (09 11) 70 75 72
Telefax (09 11) 78 54 89

www.maler-heilmann.de
info@maler-heilmann.de



Ich will Spaß, ich geb´ Erdgas.

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

Die infra fördert die Neuanschaffung eines CNG-/Erdgas-Fahrzeuges und betreibt vier Erdgastankstellen. Einfach QR-Code scannen oder unter www.infra-fuerth.de/goto/erdgas-kfz informieren.



www.infra-fuerth.de



**Man muss einem Haus
die Freude ansehen,
mit der es gebaut wurde**

(B. Fuchs)



Hilpert + Kretschy Architekten und Ingenieure

Bestandsumbau • Sanierungen
Modernisierungen
Betreuung Bestandsimmobilien
Wohnungsbau • Pflegeheimbau
Verwaltungsbau • Verkehrsbau
Sozialbauten
Planung • Generalplanung
Baudurchführung
Projektsteuerung • Controlling
Brandschutz • Wärmeschutz
Energieberatung • Arbeitsschutz
SiGe-Koordination



Kresserstrasse 18 | 90768 Fürth | T. 0911-977238-0 | F. 0911-977238-28 | info@architekten-hk.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 91504 Erlangen Fon 09131-26016 Fax-209160 www.kjs-architekten.de

ARCHITEKTURBÜRO



KRAUS + KLAUSS



HOCHBAU INDUSTRIE-/GEWERBEBAU
RAUMGESTALTUNG DENKMALSCHUTZ
BAULEITUNG

Archivstraße 13 90408 Nürnberg Fon 0911-355311
krausundklauss@cdxmail.de

Ihr Dachdecker und Flaschner!

Seriös – Preiswert - Zuverlässig



Märkl GmbH
Blumenstraße 21
90762 Fürth

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



100 TOP

Dachdecker
Deutschland - Kooperation

- * 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)

HIGHSPEED INTERNET

DIE 2er KOMBI 200 – ALLES AUS EINER HAND:

- Internetflatrate mit bis zu 200 Mbit/s
- + Telefonflat ins dt. Festnetz
- + Community WLAN

JETZT BESTELLEN
24.99¹ € mtl.
in den ersten 12 Monaten.
Ab dem 13. Monat 49,99 € mtl.



Bis zu
6
Freimonate für
Wechselkunden*



NEF TV GmbH
Allersberger Straße 185, Gebäude G
90461 Nürnberg

Kostenfrei informieren und bestellen:
0800 22 00 333
Mo. – Fr. 9 – 17 Uhr

cablesurf
Teil Columbus Gruppe

1) Die Kombi (bis zu 200 Mbit/s Download und 8 Mbit/s Upload); Grundpreis ohne Zusatzoptionen: die ersten 12 Monate 24,99 € mtl., ab dem 13. Monat 49,99 € mtl., Mindestvertragslaufzeit: 24 Monate, Kündigungsfrist: 6 Wochen zum Ende der Vertragslaufzeit; Vertriebslaufzeit: 12 Monate; Einmaliger Einrichtungspreis: 40,00 €; Versandkontogebühren: 9,99 €; Nutzungsvereinbarung: Inichterliche Verfügbarkeit; WLAN-Option und Nutzung des Community WLAN für die Dauer des Vertrages inklusive; Telefonflatrate: Ausgenommen Anrufe ins Ausland, zu Sondernummern und in Mobilfunknetze; Kein Call by Call und Pre-Selection möglich; Das Angebot gilt nur für Neukunden oder Kunden, die in den letzten 3 Monaten keinen aktiven oder inaktivierten Vertrag von cablesurf hatten; 2) 50% Wechsel-Aktions: Bei Abschluss eines der Kombi 200-Verträge: Erhöht der Grundpreis um höher um 24,99 € bis zum Ende der Laufzeit des dazugehörigen G.S.-Anbieters für max. 6 Monate; Einzelgeräte sowie kostenpflichtige Verbindungsmittel, die nicht in der Mobil-Flatrate enthalten sind, werden entsprechend berechnet; Vertragsdauer: mindestens 3 Monate Vertragsverhältnis bei einem anderen Anbieter über einen Internet-Telefonvertrag (außer Mobilfunk) und ein geeigneter Anschluss (z. B. Handlungsbereitschaft des Anbieters, der innerhalb von einem Monat nach Zugang der Anschlussanfrage per Post/Fax bei der Kundenanfrage eingeleitet muss; Erfolgt kein Rückversicherer-Beschluss, wird der jeweilige gültige Aktionspreis des Produkts als Vertragsbeginn berechnet; Das Angebot gilt, solange die Produkte und Akkusysteme Bestandteil des aktuellen Produkt-Portfolios sind; Alle Preise inkl. 19% MwSt; Stand: 04/2011; Änderungen vorbehalten; Die Produkte werden ausschließlich für den privaten Gebrauch angeboten; Die vollständigen Preislisten sind die aktuellen ACE finden Sie unter cablesurf.de; Anbieter: NEF TV GmbH, Allersberger Straße 185, Gebäude G, 90461 Nürnberg

Ramstötter Dinkelmeyer Architekten GmbH

Schnieglinger Straße 106 90425 Nürnberg
E-Mail: info@rdarchitekten.de

Telefon 0911/957 628-0
Telefax 0911/957 628-99

RAMSTÖTTER
DINKELMEYER
ARCHITECTEN

»Auch aus Steinen,
die einem in den Weg gelegt werden,
kann man Schönes bauen.« *Johann Wolfgang von Goethe*



Beratung

Energieberatung (BAFA - zertifiziert)
Bauherrenberatung
Energieausweise und Neubaunachweise für
Wohngebäude (EnEV) und Nichtwohngebäude
(DIN 18599)

Überwachung

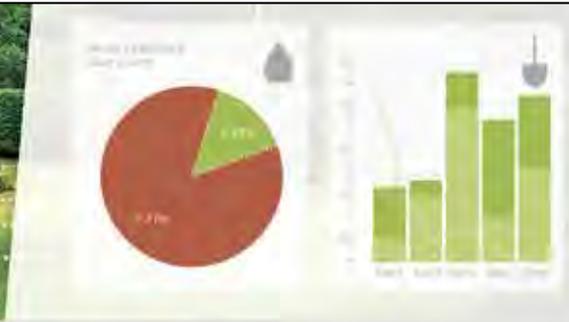
Bauleitung, Bauüberwachung
Baubetreuung und Abrechnung
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
(SiGeKo)

Planung

Neubau (Wohn- und Gewerbebau)
Umbau (Wohn- und Gewerbebau)
Denkmalgerechte Renovierung
Sanierungen und Bestandsaufwertung

Gutachten

Brandschutzkonzepte, Vorbeugender Brandschutz
Schimmel- und Feuchteschädenanalyse
Energie- und Wärmeschutz
(Sachverständiger nach §2 ZV EnEV)
Bauabnahme



Freianlagenmanagement für die Wohnungswirtschaft

Wir bieten Ihnen Lösungen für die
Organisation Ihrer Außenanlagen und Grünflächen.

Dokumentation aller Leistungen zur
Betriebskostenabrechnung und Verkehrssicherheit.

Ihre Vorteile

- ▶ Papierlose Kommunikation und **Leistungsprüfung** über Online-Portal;
- ▶ **Taggenauer Nachweis** der Pflegeleistungen zur Betriebskostenabrechnung je Wirtschaftseinheit;
- ▶ **Verkehrssicherheitsnachweise** durch Dokumentation und Darstellung von Bäumen und Winterdienstflächen;
- ▶ **Kostensicherheit** durch eindeutige Vergabeinhalte;
- ▶ **Geringer Prüfungsaufwand** durch fixe Abrechnungsszenarien;
- ▶ Kostenkontrolle und **Organisation** des Regiebetriebs;
- ▶ **Optimierung** des Außenanlagenpotentials;
- ▶ Vertragssichere Vergaben durch **Mengensicherheit**;
- ▶ **Prüfbare Pflegeleistungen** durch Leistungsbeschreibungen und Pläne;
- ▶ Ausführung aller Grün- und **Baumpflegeleistungen**.

rosigkeit | grün
wir machen das richtig



Emma-Brendel-Weg 5
91052 Erlangen

Tel: (09131) 6 87 77 72
Mobil: (01 70) 2 22 44 90

frank.rosigkeit@rosigkeitgruen.de
www.rosigkeitgruen.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 09 11-6 57 79-0 • Telefax 09 11-6 57 79-29
info@sanitaer-union.de • 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.



Alleer Kesselbrennpumpe

OCHSNER
Kompetenz bei Wärmepumpen



Stuckgeschäft seit 1929

Hans **Schäfer** GmbH

☎ 09 11/67 69 96

☎ 09 11/688 07 89

• Innen- und Außenputz

• Trockenbau

• Fassadenrenovierung

• Fassadendämmung

• Kellerdeckendämmung

• Schimmelpilzsanierung

Hans Schäfer GmbH
Stuckgeschäft
Peter-Hebel-Weg 15
90547 Stein

Tel.: 0911/67 69 96
Fax: 0911/6 88 07 89
E-Mail: info@stuck-schaefer.de
Internet: www.stuck-schaefer.de



Fritz **SCHILLER**

Fußbodenverlegung OHG

Geschäftsführung: Leo Tschorn & Nadine Wirth

- Parkettböden ■ Laminatböden
- Teppichböden ■ Designböden
- Fußbodenrenovierung
- Treppenrenovierung ■ Kunststoffbeläge

**SEIT
1964**

Poppenreuther Straße 152 • 90765 Fürth
Telefon: 09 11 - 79 12 57 • Fax: 09 11 - 79 13 91
eMail: fussbodenbau.schiller@t-online.de
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



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

**Das einzige
Girokonto mit
Geld-zurück-
Effekt beim
Einkaufen.**

www.mehr-giro.de

Geld zurück ist einfach.

Wenn man die Vorteils.Welt nutzt.
Kostenlos zum Sparkassen-Girokonto.

BERECHNUNGSBEISPIEL:

Monatlicher Kontoführungspreis für das <i>Mehr.Giro komfort</i> Girokonto	-	5,90 Euro
Geld zurück aus Einkäufen vor Ort*	+	3,73 Euro
Geld zurück aus Online-Einkäufen*	+	9,37 Euro
Plus durch die Vorteils.Welt	+	7,20 Euro

*Durchschnittlich ausbezogenes Cashback
in 2016 pro aktivem Nutzer



www.sparkasse-fuerth.de

S Sparkasse
Fürth
Gut seit 1827.



ELEKTROINSTALLATION

- E-Check
- SAT-Anlagen
- Altbausanierung

Planung - Beratung - Ausführung

HORST SCHINDLER



90766 FÜRTH

Finkenschlag 1

Telefon 777384 / 301822

Telefax 301804



SCHRAMM
FENSTERBAU

**IHR PARTNER MIT
DURCHBLICK**



- ▶ Fenster und Türen
- ▶ Haustüren
- ▶ Sonnenschutz
- ▶ Insektenschutz
- ▶ Wintergärten



Schramm GmbH

Telefon: 09101 90 17 10

E-Mail: info@schramm-fenster.de

Mühlsteig 26, 90579 Langenzenn

Fax: 09101 90171-20

Internet: www.schramm-fenster.de

TAULLI

FLIESEN FUGEN

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 Fugearbeiten.

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



WÄRMESERVICE

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: 0900/2 77 99 44 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice



techem
Näher sein. Weiter denken.

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 | www.sto.de

Sto | Bewusst bauen.



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

Haimendorfer Str. 54

90571 Schwaig

Tel. 0911/6 60 78 17

Fax 0911/6 60 78 18

E-Mail: 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 neusten 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.



Maler + Lackierarbeiten

Dekortechniken

Korrosionsschutz

Schimmelbeseitigung

Betonerhaltungsarbeiten

Schadstoffmaskierung

Restauration

Vergoldungen

Baudenkmalpflege



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

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!



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

© by thurno.de

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! ⓘ

Einladung



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



■ Küchenstudio

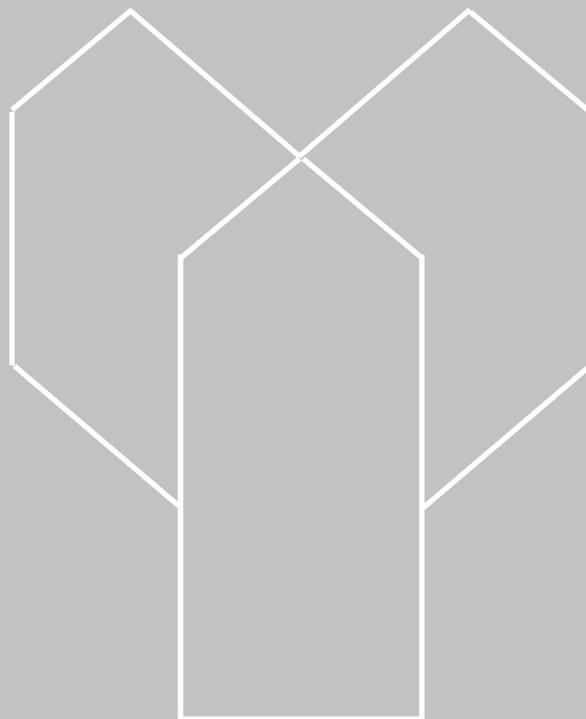
■ Designermöbel

■ Bauelemente
Fenster, Türen, Haustüren

■ HARO-Parkettstudio



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





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

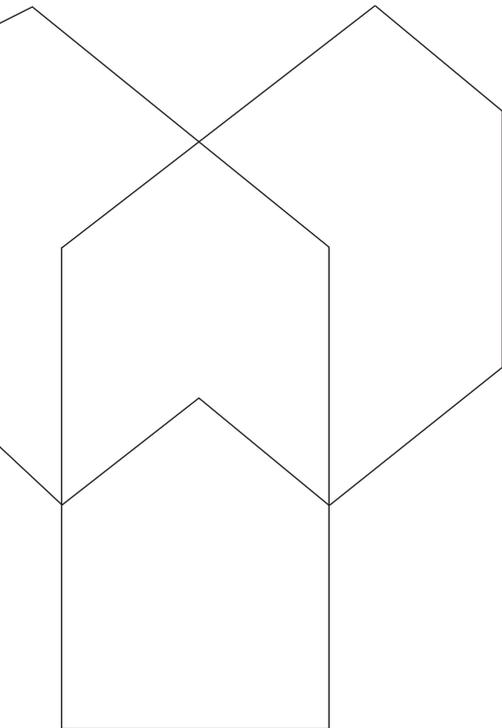
Auflage

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