



Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Bericht zum Geschäftsjahr 2018



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



Einladung zur 95. Mitgliederversammlung

der Wohnungsgenossenschaft Fürth – Oberasbach eG, Alte Reutstraße 33, 90765 Fürth am **Mittwoch, den 25. September 2019, Beginn 18.00 Uhr**, in der Stadthalle Fürth, Wintergarten, Rosenstraße 50 in 90762 Fürth.

Tagesordnung

1. Berichte
 - a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017
2. Beschlussfassungen über:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
 - b) Verwendung des Bilanzgewinnes 2018
 - c) Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

3. Wahlen zum Aufsichtsrat

Es scheiden turnusgemäß aus:

Ulrich Grochowski und Peter Wiedemann. Die Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Peter Ludwig scheidet aus und steht nicht mehr für den Aufsichtsrat zur Verfügung. Vorschlag zur Neuwahl von Richard Scherzer.

4. Anträge

Anträge zur Tagesordnung sind, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, bis spätestens **13. September 2019** schriftlich in unserer Geschäftsstelle Alte Reutstraße 33 in 90765 Fürth einzureichen.

Der Jahresabschluss, der Bericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 liegen in der Geschäftsstelle Alte Reutstraße 33, Fürth zu den bekannten Geschäftszeiten zur Einsicht der Mitglieder aus.

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Mitglieder. Beim Betreten des Versammlungsraumes ist der Mitgliedsausweis oder ersatzweise der Personalausweis vorzulegen. Eine Vertretung des Mitgliedes in der Mitgliederversammlung ist nur nach § 31 der Satzung möglich.

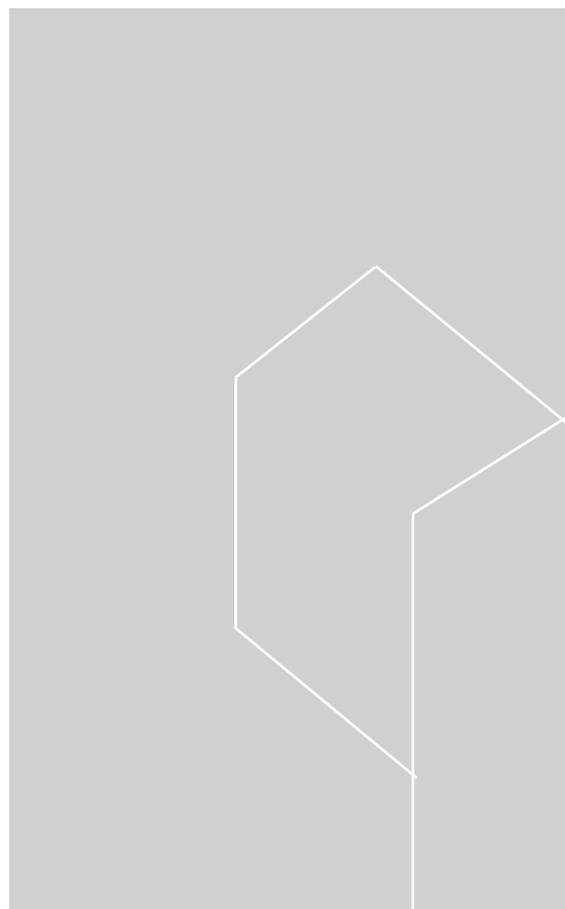
Fürth, den 24. August 2019

Der Vorstand:

gez.: G. Blank, R. Breun, G. Niedermann

Für den Aufsichtsrat:

gez.: A. Meyer, Vorsitzender



Inhalt

Einladung zur Mitgliederversammlung	02
Gedenktafel verstorbener Mitglieder	04
Auf einen Blick	05
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	06
Jahresbericht des Vorstandes	10
Mitgliederversammlung	10
Mitgliederehrungen	11
Hausbewirtschaftung	14
Neubautätigkeit	20
Modernisierung und Instandhaltung	26
Umwelt- und Klimaschutz	31
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	34
Risikobericht	35
Ausblick	36
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	37
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018	44
Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018	45
Servicezeiten	48



Gründungshäuser in der Kriegerheimsiedlung aus den 1920er-Jahren.



Nachruf Karl Hauck



Das ehemalige, langjährige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Karl Hauck ist nach langer, schwerer Krankheit am 1. Dezember 2018 verstorben. Herr Hauck war von 1976 bis 1998 Mitglied des Aufsichtsrates und von 1998 bis zur Verschmelzung im Jahr 2011 im Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Unterասbach eG tätig. Er hat in dieser Zeit mit seinem persönlichen Einsatz sehr zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Durch seine offene und hilfsbereite Art wurde er sehr geachtet. Für sein jahrzehntelanges Wirken erhielt er vom Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. die große Ehrennadel verliehen. Karl Hauck ist sein Leben lang der Genossenschaft treu geblieben und war fest in seiner Heimat Unterասbach verwurzelt. Wir werden Herrn Hauck in dankbarer Erinnerung behalten.

Zum Gedenken

Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Theresia Moßmeier	09.01.2018
Helga Tod	10.01.2018
Franziska Müller	11.01.2018
Hannelore Schindelek	31.01.2018
Andreas Friedrich	31.01.2018
Anna-Maria Tag	13.02.2018
Ingo Gemmel	02.03.2018
Irmgard Kessler	03.03.2018
Friedrich Fischer	07.03.2018
Paula Kronenberger.....	18.03.2018
Richard Walther	08.04.2018
Paula Lutz	30.04.2018
Marianne Pfaffenberger	30.04.2018
Jäckie Latteier	08.05.2018
Werner Meyer	11.05.2018
Karin Wendler	15.05.2018
Jürgen Götz	22.08.2018
Dieter Hempel	09.09.2018
Karin Lambrecht	23.10.2018
Wolfgang Hoben	10.11.2018
Monika Sauter	17.11.2018
Karl Hauck	01.12.2018
Roswitha Schall	04.12.2018
Günther Frenz	09.12.2018





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 1941 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 verantwortbarem Wohnraum zu versorgen.

Unsere Geschäftspolitik

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

Beteiligungen

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

Schlüsselzahlen 31.12.2018

Bilanzsumme: 65.566.522,00 €
 Eigenkapital: 26.567.416,00 €
 Mitglieder-Einlagen: 2.018.180,00 €
 Mitglieder: 2.152
 Wohnungen: 1.267
 Mitarbeiter/innen: 10
 (davon Teilzeit 4)

Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG versorgt ihre Mitglieder satzungsgemäß mit guten, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und feiert im Jahr 2020 ihr 100-jähriges Bestehen. In Zeiten größter Wohnungsnot nach Ende des Ersten Weltkrieges liegen unsere Wurzeln. Wir verfügen heute in Fürth und in Oberasbach über einen eigenen Bestand von 1.267 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten sowie 741 sonstigen Einheiten in Form von Garagen, Carports und Autostellplätzen, die ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und wertehaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln. Der gesellschaftliche Wandel, Demo-

graphie, Migration, Klimawandel und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Mit diesen dynamischen und komplexen Themen setzt sich die Genossenschaft auseinander, um ein erfolgreicher und zukunftsfähiger Marktteilnehmer zu bleiben. Durch Erweiterungen in Form von Neubauten und Zukäufen schaffen wir neue Angebote, um als Reaktion auf die hohe Nachfrage zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können. Unsere traditionelle Aufgabe liegt darin, unseren sozialen Auftrag mit wirtschaftlichem Handeln zu verbinden.

Kurt-Schumacher-Straße 40-46.



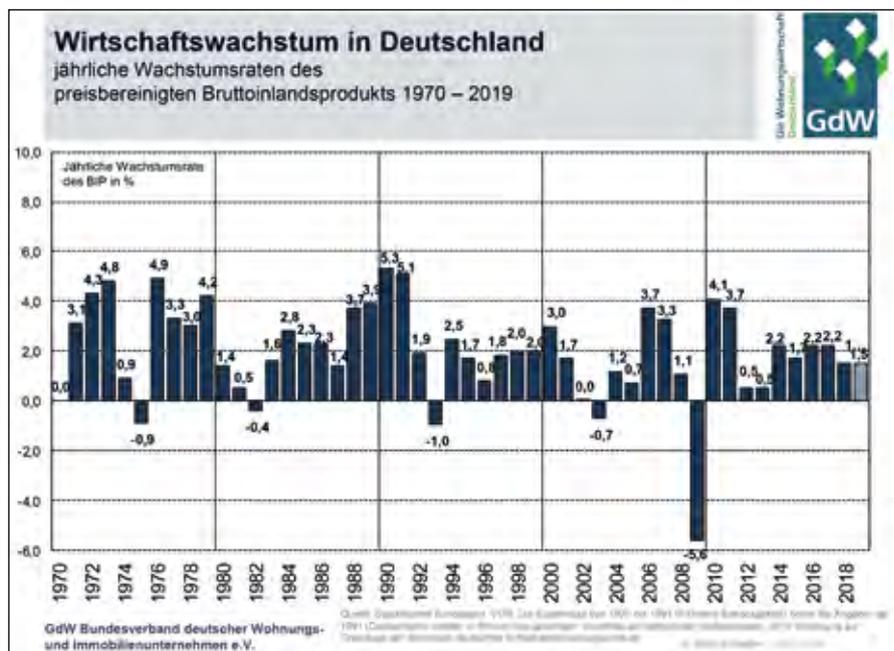


Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 Prozent zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 Prozent gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates. Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschwächt. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 Prozent

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um



1,1 Prozent erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 Prozent gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 Prozent resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Be-

schäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

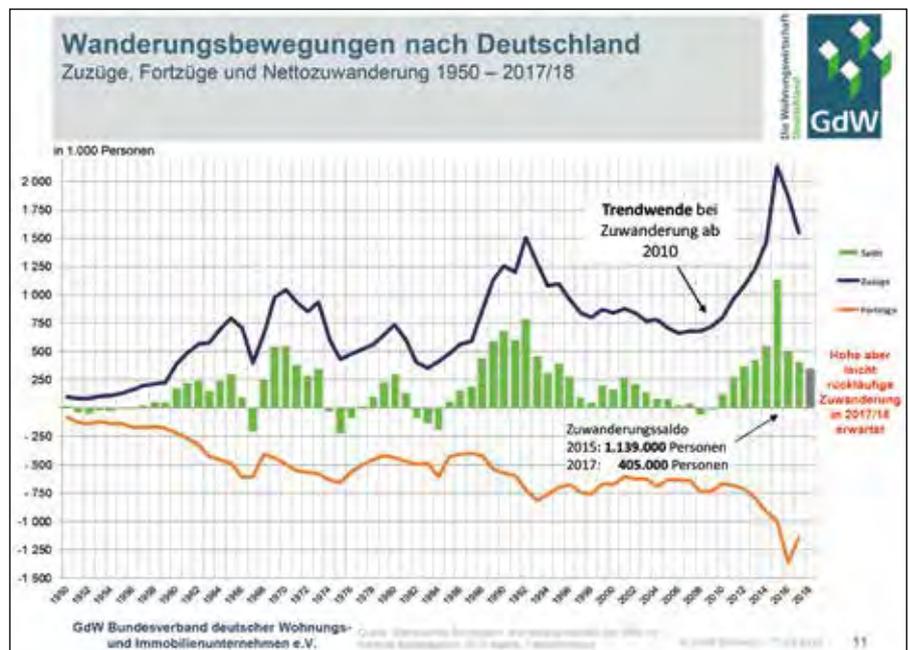
Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 Prozent und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 Prozent, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 Prozent zulegten.



In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 Prozent. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 Prozent dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 Prozent). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 Prozent deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund vier Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die Drei-Prozent-Marke kaum überschreiten.



Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die

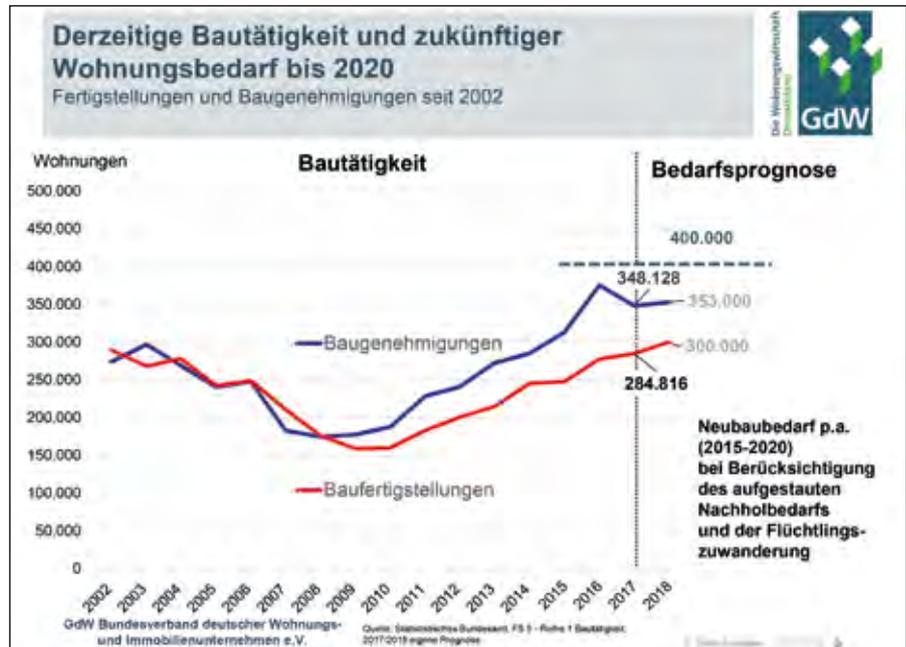
betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang



Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. 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 seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.



Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen. Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur einen Nachholbedarf von einem Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte. Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 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 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen. Insbesondere

beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies 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. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.





Jahresbericht des Vorstandes

Mitgliederversammlung

Zum ersten Mal fand die Jahreshauptversammlung im Wintergarten der Stadthalle Fürth in der Rosenstraße 50 statt. 63 Mitglieder sind am 20. September 2018 der Einladung gefolgt, um sich über die aktuellen Entwicklungen und den Jahresabschluss zu informieren und an den Abstimmungen zu den Beschlussvorlagen teilzunehmen.

Nach der Begrüßung und der Abwicklung der Formalien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Meyer trug das Vorstandsmitglied Gerhard Blank, orientiert am zuvor verschickten Geschäftsbericht, den Bericht des Vorstandes vor. Nach einem Überblick zu den aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen referierte Herr Blank über das umfangreiche Investitionsprogramm und die wichtigsten Ereignisse in der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2017. Im Fokus standen die drei großen Neubauprojekte und die umfassende Modernisierung der Wohnhäuser Georgenstraße 1, Am Kavierlein 24, 26, 28 und Widderstraße



Eingang zum Wintergarten der Stadthalle Fürth.

26 sowie die Eröffnung der neuen Geschäftsstelle in der Alten Reutstraße 33 in Fürth.

Im Anschluss berichtete Andreas Meyer über die Tätigkeit des Aufsichtsrates und trug das sogenannte „Zusammengefasste Prüfungsergebnis zum Geschäftsjahr 2016“ des gesetzlichen Prüfungsverbandes vor. Das geschäftsführende Vorstandsmitglied Roland Breun erläuterte den Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017. Die Mitglieder fassten die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Anhand einer Synopse erklärte Vorstand Gerhard Niedermann ausführlich die wichtigsten Änderungen der Satzung, die mit der erforderlichen Dreiviertel-Mehrheit von der Versammlung beschlossen wurden. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates schieden turnusgemäß aus. Martina Bosen und Andreas Meyer erhielten für eine weitere Amtsperiode das Vertrauen der Mitglieder.

Neu in den Aufsichtsrat wurde Stefan Hildner gewählt. Er rückt für den ausgeschiedenen Michael Rosen in das Gremium nach.

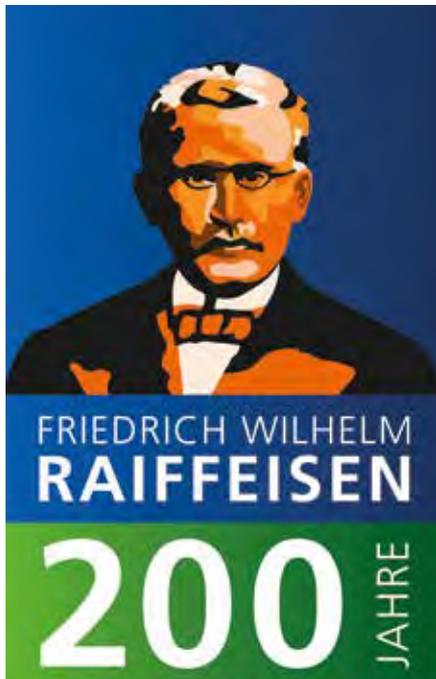


Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer (links) dankte Michael Rosen für seine 14 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat.



Das neue Aufsichtsratsmitglied Stefan Hildner.

Raiffeisenjahr 2018



Vor genau 200 Jahren erblickte der geistige Vater der Genossenschaftsidee in Hamm das Licht der Welt. Friedrich Wilhelm Raiffeisen wuchs in einer Welt von Armut, Not und sozialen Konflikten auf. Raiffeisen setzte auf Hilfe zur Selbsthilfe, woraus die Rechtsform der Genossenschaft entstand. Seine Idee bewegt weiterhin Menschen und Märkte. Nach Raiffeisen sind Schulen, Gebäude, Straßen und die Raiffeisenbanken benannt. 2012 war das internationale Jahr der Genossenschaften. 2016 wurde die Genossenschaftsidee auf die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Weltweit sind über eine Milliarde Menschen Mitglied einer Genossenschaft. Rund 2,2 Millionen Menschen wohnen in Deutschland in einer Genossenschaftswohnung.

Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer begrüßte die Jubiläumsgäste.

Mitgliederehrungen

Zu einer besonderen Jubiläumsfeier lud die Genossenschaft in die Kulturscheune Mannhof ein. 35 Mitglieder gehören seit 50 Jahren der Genossenschaft an, 14 Mitglieder sogar schon seit 60 Jahren. In seiner Festrede erinnerte Vorstandsmitglied Gerhard Niedermann die erschienenen Jubilare an die jeweiligen Eckdaten sowie politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt ihres Beitrittes. Als Anerkennung für die Treue überreichte der Vorstand neben einem Weingeschenk

auch einen Regenschirm mit dem Hinweis, dass die Genossenschaft ihre Mitglieder auch in Zukunft nicht im Regen stehen lässt.

50 Jahre Mitglied sind Fritz Zettner, Babette Reichel, Gerd Frosch, Günter Krapf, Ingrid Wolf, Heinz Kammermeier, Brigitte Kammermeier, Ursula Billmann, Elisabeth Francis, Stilla Mahr, Gabriele Hammer, Helga Kürner, Gisela Luschner-Schiller, Adolf Wild, Hans Lehmeier, Erika Lehmeier, Erika Günthert, Wolfgang Senne, Hannelore Pröll, Ilse Dümmler, Jürgen Greif, Ingeborg Strattner, Günter Grabs, Hildegard Güntner, Gerhard Blank, Waltraud Gänzler, Annemarie Müller, Frieda Wild, Birgit Bräunlein, Ulrich Grochowski, Claudia Robens, Cornelia-Jutta Körner, Siglinde Fichtner, Richard Kaiser und Walter Kaiser.

Seit 60 Jahren: Peter Münck, Christine Weibart, Marianne König, Werner Schall, Marianne Milde, Hedda Kling, Helga Harscher, Irmtraud Dimper, Renate Jobst, Ernst Schneider, Gerda Kraus, Edith Mühling und Gertraud Stillkrieg.



Babette Reichel freute sich über die Glückwünsche vom geschäftsführenden Vorstand Roland Breun.





Stolze 60 Jahre ist Ernst Schneider schon Mitglied, Vorstand Gerhard Blank gratulierte.



Vorstand Gerhard Niedermann überreichte Annemarie Müller den Regenschirm.



22 Jubilare in der Kulturscheune Mannhof.



80. Geburtstag Heinz Schlee



Heinz Schlee nahm die Gratulationen mit seiner Frau Erika in seiner schönen Genossenschaftswohnung entgegen.

Herzliche Glückwünsche zu seinem 80. Geburtstag erhielt der Elektroinstallationsmeister Heinz Schlee. 1938 in der Erlanger Straße 66 in Fürth geboren, besteht seit acht Jahrzehnten eine tiefe Verbundenheit zur Genossenschaft. Seit über 50 Jahren sind er und seine Ehefrau Erika treue Mitglieder. Seit der Gründung des Elektroinstallationsgeschäftes in den 1930er Jahren durch seinen Vater Georg arbeitet die Firma Schlee für die Genossenschaft. Wir wünschen Herrn Schlee und seiner Familie alles Gute und noch viele Jahre in bester Gesundheit.

Auszeichnung schönster Blumenschmuck



Petra Walter freute sich mit Gerhard Blank über die Auszeichnung.

80. Geburtstag Armin Rösner

Eines der treuesten Genossenschaftsmitglieder konnte seinen runden Geburtstag im Jahr 2018 feiern. Armin Rösner wurde stolze 80 Jahre. Genau 40 Jahre war er als Maler bei der Genossenschaft beschäftigt, die meiste Zeit davon als Leiter des Regiebetriebes. Ende 2001 ging er in den wohlverdienten Ruhestand. Schon seit 1987 wohnt in einer Genossenschaftswohnung in der Espanstraße. Wir danken Herrn Rösner für seine Loyalität und Verbundenheit, wünschen ihm alles Gute und noch viele Jahre bei bester Gesundheit.



Armin Rösner erhält von Vorstandsassistentin Stefanie Richter einen Geburtstagsstrauß.

Mit viel persönlichem Aufwand und Kreativität pflegen zahlreiche Genossenschaftsmitglieder ihre Balkonkästen oder Kleingärten und tragen so zu einem ansehnlichen Erscheinungsbild der Wohnanlagen bei. Vorstandsmitglied Gerhard Blank überreichte die Prämie von 100 Euro an Petra Walter für den schönsten Blumenschmuck im Jahr 2018, der ihren Balkon jedes Jahr aufs Neue zu einem blühenden Paradies macht.

Mitglied Nummer 7.000



Vesna Fasig (Mitte) freute sich über den Blumenstrauß, überreicht von Prokuristin Brigitte Jakobi (links) und Kundenbetreuerin Evelyn Studtrucker.

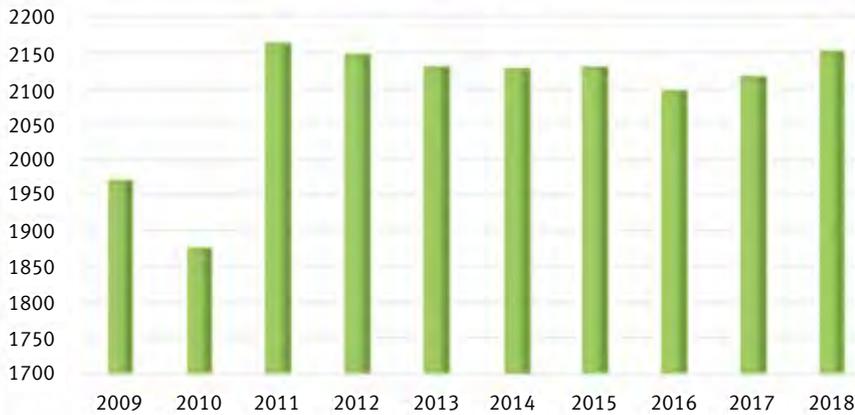
Fast 100 Jahre nach Gründung der Genossenschaft wurde die Marke von 7.000 Mitgliedern erreicht. Frau Vesna Fasig zog mit ihrem Ehemann im April 2018 in eine frisch renovierte Genossenschaftswohnung in die Elsterstraße in Fürth und freute sich über den ausgestellten Mitgliedsausweis mit einer besonderen Zahl. Vesna Fasig ist mit der Nummer 7.000 unserer Genossenschaft beigetreten. Dies nahmen unsere Prokuristin Brigitte Jakobi und Kundenbetreuerin Evelyn Studtrucker zum Anlass, Frau Fasig mit einem Blumenstrauß persönlich als Jubiläumsmitglied herzlich willkommen zu heißen.



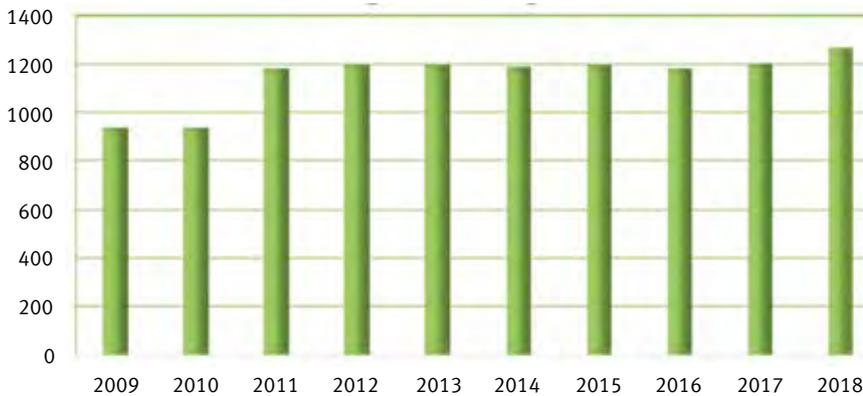
Der liebevoll gestaltete Balkon in der Winklerstraße.



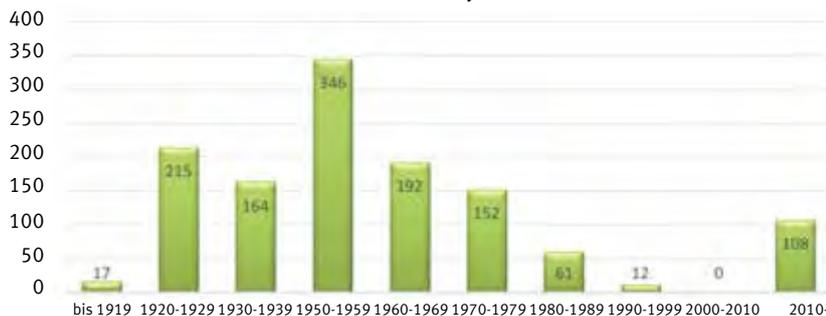
Entwicklung Mitglieder



Entwicklung Wohnungsbestand



Bestand nach Baujahren



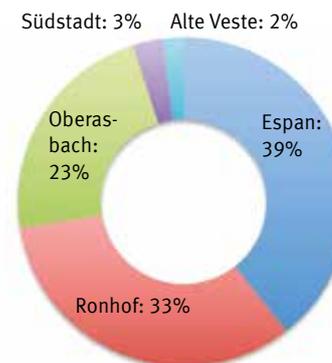
Hausbewirtschaftung

Im zurückliegenden Geschäftsjahr führte die Genossenschaft neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes umfassende Bautätigkeiten auf allen Ebenen durch. Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen, die Durchführung von Modernisierungen und werthaltigen Instandhaltungsmaßnahmen standen im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten. Zum 31.12.2018 bewirtschaftete die Wohnungs-genossenschaft folgenden Grund- und Hausbesitz:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.267
Gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)	5
Garagen	401
Carports	15
Motorradboxen und -stellplätze	24
Offene Pkw-Stellplätze	301

Die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen Wiesenstraße 31, 33 in Fürth und Aternstraße 2, 4/Lilienstraße 7 a in Unterasbach erhöhte unseren Bestand um 64 Wohnungen. Hinzu kamen der Erwerb von zwei Wohnhäusern in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth und der Umbau des ehemaligen Friseursalons in der Kurt-Schumacher-Straße 46 in Oberasbach zu einer Wohnung. Durch diese Umwidmung ist die Anzahl der Gewerbeobjekte um eine Einheit zurückgegangen. Die Gewerberäume in

Bestand nach Wohngebieten



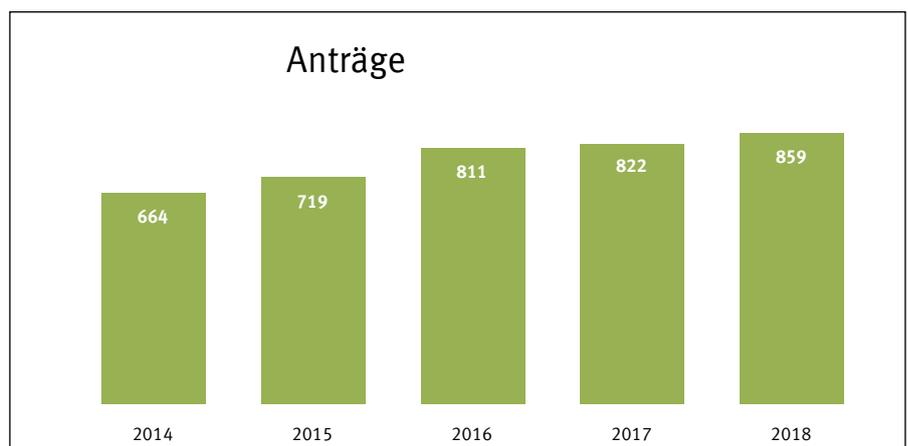
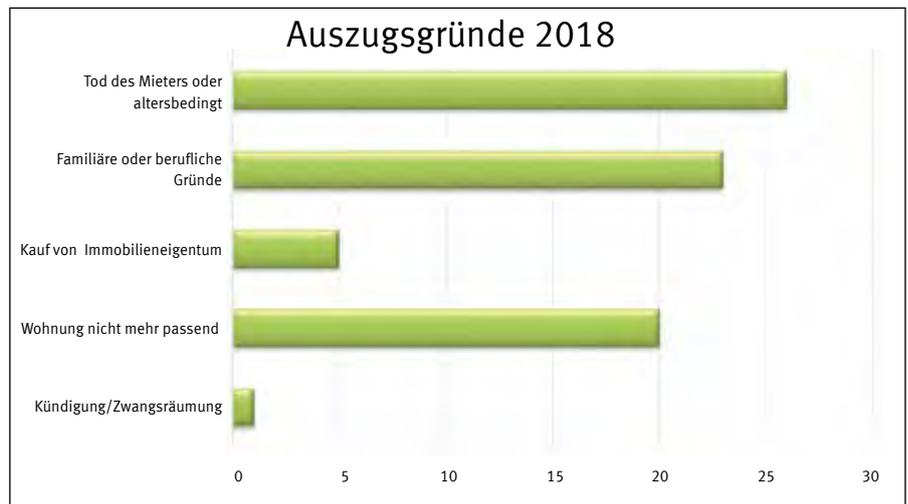


der Espanstraße 8 in Fürth standen zum Bilanzstichtag leer und werden im Jahr 2019 zu dringend benötigtem Wohnraum umgebaut.

Die anrechenbare Wohnfläche hat sich durch die o. g. Zugänge um 4.634,44 m² auf 84.669,60 m² erhöht. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt 1.227,24 m². Die Neubauprojekte führten auch zu einer Erhöhung der Anzahl der Pkw-Stellplätze. Einschließlich der Erbbaurechte beträgt die Grundstücksfläche 146.096 m². 1.185 Genossenschaftswohnungen unterliegen keiner Preis- oder Belegungsbindung und gelten als „frei finanziert“. Somit können 94 Prozent des Wohnungsbestandes ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 82 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht sechs 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.

Die Fluktuation ist bereits seit mehreren Jahren auf einem niedrigen Niveau. 75 Mieter (Vorjahr 70) kündigten im letzten Jahr ihre Wohnung. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,9 Prozent (Vorjahr 5,8 Prozent). Hiervon fanden 21 Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft statt, insbesondere der Umzug in eine unserer fertiggestellten Neubauwohnungen. Aus dem nachfolgenden Diagramm sind die Auszugsgründe zu entnehmen. Wie in den vergangenen Jahren auch sind hauptsächlich der Tod des Mieters oder der Umzug in ein Pflege- bzw. Altenheim die meist genannten Kündigungsgründe.

Alle im Geschäftsjahr 2018 gekündigten Wohnungen wurden umgehend an Mietinteressenten weitervermietet. 26 (Vorjahr 22) Wohnungen wurden vor der Weitervermietung umfassend saniert, da sie nicht mehr in einem



zeitgemäßen Zustand waren. Sieben Wohnungen standen überwiegend modernisierungsbedingt zum Jahresende leer. Allein im Berichtsjahr sind 859 Wohnungsbewerbungen neu eingegangen. Dem gegenüber stehen

gerade einmal 75 frei gewordene und 64 neue gebaute Wohnungen im Geschäftsjahr 2018. Die Genossenschaft kann demnach bei weitem nicht allen Bewerbern eine Wohnung anbieten.



Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste

Die historische Siedlung am Fuße des Turms Alte Veste aus der Gründerzeit der Genossenschaft in den 1920er-Jahren hat wegen ihrer ansprechenden Architektur einen besonderen Charme. Da eine umfassende Sanierung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit für einen gewerblichen Bestandhalter unverhältnismäßig teuer ist, wurde im Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 29 Wohnhäusern der Beamtensiedlung. 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 mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Fürth abzustimmen. Die Montage von neuen Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist nicht zulässig. Veränderungen wie der Anstrich der Außenfassade sind von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen zu lassen.



Stilisiertes Bild der Gartenseite eines Siedlungshauses (Foto: A. Mayer).

Barrierefreies Wohnen

Das Diagramm zur Altersstruktur lässt erkennen, dass über die Hälfte unserer Mieter 60 Jahre oder älter sind. Dieser Wert ist im Vergleich zur Gesamtbevölkerung deutlich höher, hier sind circa 30 Prozent über 60 Jahre alt. Das Durchschnittsalter beträgt 58 Jahre. Da demnächst die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand gehen, wird die Zahl der Senioren/innen weiter steigen. Es ist eine gesellschaftliche Aufgabe, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die Wohnungsgenossenschaft bereitet sich schon seit längerem auf den demographischen Wandel vor. Aus diesem Grund wurden die letzten Neubauten auch auf die Bedürfnisse von Senioren/innen ausgerichtet. Wo möglich und wirtschaftlich sinnvoll, wird auch im Bestand altersgerecht umgebaut.



Fahrradhäuschen am Wohnensemble am Kavierlein.

Im Rahmen von Modernisierungen werden möglichst altersgerechte Baumaßnahmen umgesetzt. Bei der umfassenden Sanierung des Wohnensembles am Kavierlein wurden zwei Fahrradhäuschen aufgestellt, damit Zweiräder nicht mehr in den Keller getragen werden müssen. Am einfachsten wird die Barrierefreiheit in Neubauten erreicht. Unsere letzten Neubauprojekte wurden ohne Schwellen mit Aufzuganlagen und mit

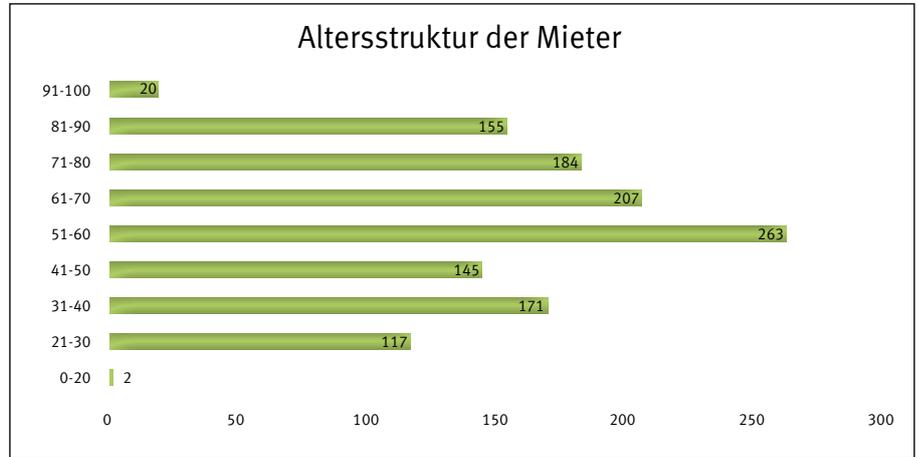
barrierefreien Bädern erstellt. Kernstück ist hierbei die bodengleiche Dusche, die nicht aus dem Boden ragt und an der Einstiegsseite einen homogenen Übergang zum restlichen Fliesenboden hat. Die Entwässerung erfolgt über eine flache Rinne, die Fliesen sind rutschfest ausgeführt. Die Grundrisse der Bäder in den Neubauten bieten ausreichend Platz für Bewegungsflächen. Des Weiteren arbeitet die Genossenschaft mit den



Diakonien in Fürth und in Oberasbach zusammen, die Dienstleistungen wie Hausnotruf und Essen auf Rädern anbieten.

Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

„Gut und sicher wohnen“ ist das Magazin für unsere Mitglieder, Mieter, Freunde und Geschäftspartner, um über Neuigkeiten, geplante und laufende Baumaßnahmen sowie aktuelle Themen und praktische Tipps rund ums Wohnen zu informieren. Die hauseigene Informationsbroschüre erscheint drei- bis viermal jährlich, wird in unseren Wohnanlagen verteilt und auf unserer Homepage zum Download hinterlegt. Auf der Website stehen außerdem zahlreiche Formulare wie Bewerbungs- und Kündigungsvordrucke zum Herunterladen zur Verfügung. Einmal jährlich erscheint ein Bericht mit detaillierten Informationen zum abgelaufenen Geschäftsjahr, in dem auch der Jahresabschluss offengelegt wird.



Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche im Neubau Asternstraße 4 in Unterasbach.



Vier Ausgaben der Zeitschrift „Gut und sicher wohnen“ erschienen im Jahr 2018.



Mietenentwicklung

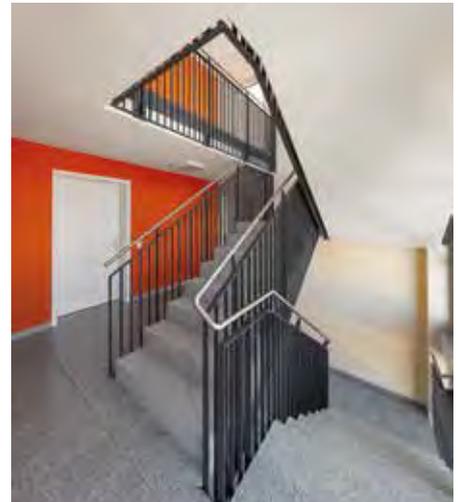
Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Genossenschaft lag im Jahr 2018 bei monatlich € 5,20 je Quadratmeter Wohnfläche. Im Vorjahr hat sie erstmals die € 5,00-Grenze übersprungen und lag bei € 5,01. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Fürth wurde zum 01.07.2018 neu aufgelegt. Die durchschnittliche Miete ist demnach innerhalb von zwei Jahren um 23 Prozent von € 5,63 auf € 6,94 je Quadratmeter Wohnfläche angestiegen. Die durchschnittlichen Mietpreise unserer Genossenschaft liegen deutlich unterhalb des Mietspiegelwertes. Gemäß der gesetzlichen Mietpreisbremse darf bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei unseren günstigen genossenschaftlichen Nutzungsgebühren gibt es jedoch nichts zu bremsen. Auch die Reduzierung der Modernisierungsumlage zum 01.01.2019 von elf Prozent auf acht Prozent mit Einführung einer Kapplungsgrenze ist für unsere Genossenschaft ohne Bedeutung, da wir diese Werte schon immer unterschritten und Modernisierungen sozialverträglich und einvernehmlich in Absprache mit unseren Mitgliedern auf die Nutzungsgebühren umgelegt haben.

Die Jahressollmiete 2018 lag bei € 5.570.759,00 und hat sich zum Vorjahr um 9,8 Prozent erhöht. Die Umsatzsteigerung resultiert aus der Erstvermietung von Neubauwohnungen, Modernisierungszuschlägen und moderaten Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Erlösschmälerungen wegen Mietausfällen ergaben sich nahezu



Der Projektreferent Christoph Schwemmer (ganz rechts) mit Vertretern der Fürther Wohnungsunternehmen.

ausschließlich durch modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen. Forderungsausfälle und Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind nur in geringem Umfang angefallen. Gerade in der Zeit von Wohnungsknappheit ist es wichtig, dauerhaft den Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern. Seit acht Jahren läuft das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ – ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in Fürth mit dem Ziel, bei finanziellen, gesundheitlichen und altersbedingten Problemen oder auch bei Nachbarschaftskonflikten zu helfen. Wegen der erfolgreichen Zusammenarbeit wurde das Projekt auf unbefristete Zeit verlängert.



Treppenaufgang Aternstraße.



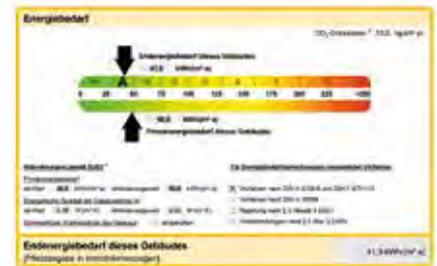
Neues Farbkonzept für die historische Widderstraße aus den 1930er-Jahren.



Betriebs- und Heizkosten

Wie auch in den vergangenen Jahren wurden die Betriebskosten für das Jahr 2017 ordnungsgemäß abgerechnet und allen Mitgliedern fristgerecht zugestellt. Die Firma Techem rechnete die Kosten der Wärmeerzeugung und Warmwasserversorgung ab. Die angefallenen haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen wurden am Ende der Abrechnungen ausgewiesen, da der Wohnungsnutzer sie von der Steuerschuld absetzen kann. Erfreulicherweise hat die infra fürth die Arbeitspreise für Trinkwasser ab dem 01.09.2018 von € 2,27 auf € 2,05 je Kubikmeter gesenkt. Durch die seit Jahren konsequent durchgeführte

energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes und den Austausch alter Heizsysteme durch moderne, effiziente Heizanlagen profitieren die Mitglieder von günstigen Heizkosten. Da die ersten Energieausweise aus dem Jahr 2008 nach zehn Jahren ihre Gültigkeit verloren, wurde gemeinsam mit mehreren Fürther Wohnungsunternehmen und der infra fürth ein Rahmenvertrag für die Erstellung neuer Energieausweise abgeschlossen. Diese stehen allen Genossenschaftsmitgliedern zur Information über den Energiebedarf zu dem von ihnen bewohnten Gebäude zur Verfügung.



Auszug aus dem Energieausweis des Neubaus Wiesenstraße 31, 33/Georgenstraße 24.

Verkehrssicherheit

Die Wohnungsgenossenschaft ist gesetzlich verpflichtet, in regelmäßigen Abständen Begehungen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit in ihren Gebäuden durchzuführen. Es muss sichergestellt werden, dass Treppenhäuser, Gemeinschaftsflächen, Wege, Spielplätze, technische Einrichtungen wie Personenaufzüge und vieles mehr gefahrlos von den Anwohnern genutzt

werden können. Hierzu wird eine moderne Soft- und Hardware eingesetzt, so dass schriftliche Protokolle nicht mehr erforderlich sind. Ein Programm, in dem der gesamte Bestand erfasst ist, schickt unsere Objektbetreuer in regelmäßigen Abständen zu den Wohnanlagen. Bei der Feststellung von Mängeln wird umgehend die Beseitigung bzw. Reparatur beauftragt.

Federführend für die Überwachung ist unsere Vorstandsassistentin Stefanie Richter. Zusätzlich ist ein digitales Außenflächenkataster implementiert, in dem Grünflächen, Parkplätze und vor allem Bäume erfasst sind. Damit wird eine vollumfängliche Pflege der circa 750 Bäume – darunter pflegeintensive Alt- und Großbäume – systematisch und bedarfsgerecht ermöglicht.



Stefanie Richter bei einer Baustellenkontrolle.



Drei große Eichen in der Mauerstraße im Winter, deren Baumkronen aus Sicherheitsgründen regelmäßig ausgeschnitten werden.



Neubautätigkeit

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ist heute wie schon im Jahr unserer Gründung 1920 wieder ein wichtiges Thema in Politik und Gesellschaft. Unsere letzten Neubauten zeigen, dass sich die Wohnungsgenossenschaft dieser Aufgabe mit großem Engagement stellt. Unser Neubauvolumen der letzten fünf Jahre ist das größte der vergangenen vier Jahrzehnte. In den neu errichteten Wohnanlagen sehen wir die Chance, unserem Unternehmen ein modernes und zeitgemäßes Erscheinungsbild zu geben. Es geht nicht nur um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sondern um die Bereitstellung von bedarfsgerechten, ökologischen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen für unsere Mitglieder. Die Architektur soll das Wohnquartier bereichern und einen Beitrag zur Baukultur darstellen. Dieser Anspruch ergibt sich aus dem genossenschaftlichen Verständnis für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften. Große Sorgen bereiten jedoch die langen Genehmigungsverfahren bis zur Bewilligung eines Bauantrages und der teilweise dramatische Anstieg der Baukosten.

Die prall gefüllten Auftragsbücher und der Fachkräftemangel des Bauhandwerks führen zu Kapazitätsgrenzen und höheren Baupreisen. Für einige Gewerke wurden keine Angebote oder stark überzogene Preise abgegeben. Dies führte dazu, dass Aufträge nicht fristgerecht ausgeführt und Bauzeitenpläne überzogen wurden. Da der Gesetzgeber die technischen Standards immer wieder verschärft hat, sind immer mehr Fachleute und Sachverständige einzuschalten, die teuer bezahlt werden müssen. Die Politik hat dafür gesorgt, dass preisgünstiges Bauen nicht mehr möglich ist, verlangt von den Wohnungsunternehmen aber preisgünstige Mieten.

Zum 1. Februar 2018 wurden die 26 Neubauwohnungen in der Wiesenstraße 31, 33 in Fürth an die Mieter übergeben. Aus o. g. Gründen waren zum Bezug leider nicht alle Arbeiten vollständig abgewickelt, so dass z. B. die Balkone in den ersten vier Wochen nicht benutzbar waren. Die zeitlose und doch moderne Architektur integriert den Neubau harmonisch in die historische Kriegerheimsiedlung. Die beiden Dreispänner entlang der

Wiesenstraße bilden einen Riegel, der in seiner Grundstruktur eine wirtschaftliche Baukonstruktion implementiert. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen verfügen über hochwertig ausgestattete 55 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben ebenerdig vorgelagerte Terrassen mit einem Gartenanteil. Alle weiteren Wohnungen verfügen über überdachte Balkone, Loggien oder teilüberdachte, großzügige Penthaus-Dachterrassen. Die Verwendung von farbigen Aluminium-Schiebeläden kombiniert mit dem grauen Besenstrich-Putz verleiht den Häusern eine eigene Identität und nimmt Bezug zur historischen Umgebung. Der Baukörper ist in massiver, einschaliger Ziegelbauweise errichtet und entspricht den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung. Die Gebäude haben dadurch eine hohe Wertbeständigkeit und garantieren unseren Mitgliedern ein gesundes Wohnklima. Der Mietpreis liegt bei durchschnittlich € 8,90 je Quadratmeter zuzüglich Nebenkosten und somit deutlich unter dem Durchschnittspreis vergleichbarer Neubauwohnungen in Fürth und der Metropolregion.



Professionelles Mauern der perlitgefüllten Ziegelsteine in der Aternstraße.



Giebel des Neubaus Wiesenstraße 33 neben dem historischen Pavillon.



In Unterասbach konnten nach 18 Monaten Bauzeit 27 Wohnungen in der A Sternstraße 2, 4 zum 01.09.2018 neu bezogen werden. 14 Tage später freuten sich die elf Mieter der Lilienstraße 7 a über ihren Einzug. Es ist das größte Projekt der Genossenschaft in der Hainbergsiedlung, das das gesamte Wohnquartier aufwertet. Die L-förmige, komplett barrierefreie Wohnanlage mit 38 Tiefgaragenplätzen wurde wieder in der bewährten Ziegelbauweise mit natürlicher Perlitfüllung ohne Außendämmung errichtet. Die Solar- und Photovoltaiktechnik, verbunden mit einer modernen Lüftungsanlage, sorgt für ein gesundes, energieeffizientes und umweltfreundliches Wohnen. Hinzu kommt eine hochwertige Ausstattung der Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 53 bis 75 Quadratmetern. Geräumige Badezimmer mit Badewanne als auch bodengleicher Dusche sind Standard. In der A Sternstraße 2 und 4 werden die Gebäude durch Laubengänge miteinander verbunden, so dass durch zwei zentrale Aufzüge alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Acht Wohnungen sind komplett behindertengerecht ausgebaut. Über den Stromversorger N-ERGIE bietet sich den Wohnungsnutzern die Möglichkeit, den auf dem Hausdach produzierten Solarstrom zu einem vergünstigten Preis zu beziehen. Die durchschnittliche Kaltmiete von € 8,70 je Quadratmeter Wohnfläche liegt deutlich am unteren Ende der Kostenskala im regionalen Mietspiegelvergleich.

Im Frühjahr 2018 wurde mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen in der Widderstraße 25 in Fürth begonnen. Damit das architektonische Ziel eines Anbaus im historischen Stil der Kriegerheimsiedlung erreicht wird, entschieden wir uns wieder für eine monolithische Mauerwerkskonstruktion aus Ziegeln. Aufgrund der Lage waren zudem höhere Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen. Um den Straßenlärm zu mini-



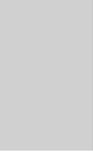
Ecke Lilien-/A Sternstraße.



Rohbau Widderstraße 25 in Ende zum Ende des Jahres 2018.

mieren und eine ausreichende Lüftung zu gewährleisten, werden die Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit besonderen Schalldämmflütern ausgestattet. Der Rohbau konnte noch vor dem

Jahreswechsel und der Frostperiode fertiggestellt werden, so dass Anfang des neuen Jahres der Innenausbau begann. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2019 geplant.



Impressionen von den Neubaumaßnahmen Wiesenstraße 31,33/Georgenstraße 24 in Fürth



Drohnenansicht Wiesenstraße 31, 33.



Georgenstr. 24.

Lilienstraße 7a/Asternstraße 2,4 in Unterach



Facharbeiter an der Sägemaschine für die Ziegelsteine.



Helga Geyer und Herbert Stauber bei der symbolischen Schlüsselübergabe von Kundenbetreuerin Petra Lachman.



Regelungen zum Vor- und Rücklauf im Heizungskeller für die moderne Fußbodenheizung.



Tafel zur Grundsteinlegung im Keller der Lilienstraße 7a.



Wohnungstürelemente mit Glasausschnitten. Wohnungseingangstüre im Laubengang.



Geräumige Balkonschränke.



Lilienstraße 7a/Asternstraße 2,4 in Unterach



Ansicht Lilienstraße 7a von der Straßenseite.



Roland Breun bedankte sich bei Architekt Michael Sattler für die gespendete Silberlinde vor dem Neubau Asternstraße 4.



Tiefgarage mit 38 Stellplätzen vor der Freigabe.



Kellerabteile für die Anwohner aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz.



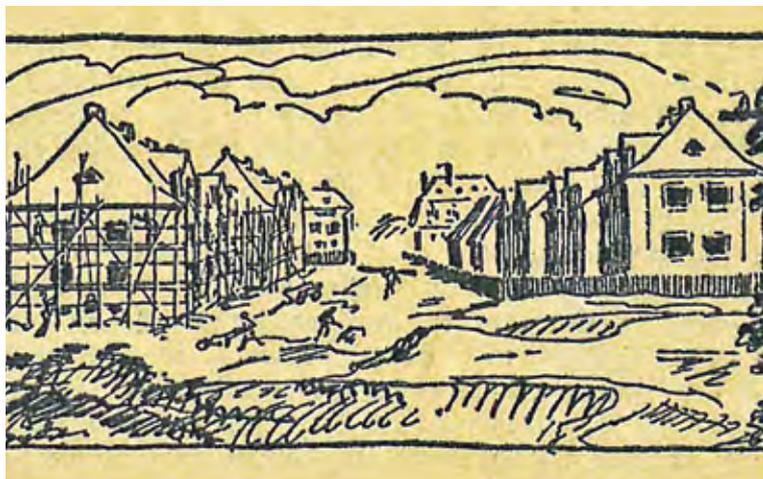
Widderstraße 25 in Fürth



Geöffnete Dachfläche im Bestandsgebäude Widderstraße 27 zum Anschluss des Neubaus. Rechts: Mauerarbeiten mit Porotonsteinen.



Bauleiter Jürgen Lippert beim Vermessen. Rechts: Roland Breun mit den Mauern beim „kleinen Richtfest“.



Zeichnerische Darstellung der Widderstraße aus dem Jahr 1927 und Foto aus 2019.



Modernisierung und Instandhaltung

Im täglichen Unternehmensprozess hat die Weiterentwicklung, Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnimmobilien einen großen und wichtigen Stellenwert. Durch die umfangreichen Baumaßnahmen der letzten Jahre konnte der Standard der Bestandswohnungen sukzessive gesteigert und an die Anforderungen an modernes Wohnen angepasst werden. Auch im Berichtsjahr erfolgten wieder beachtliche Beiträge zur Verbesserung des Wohn-

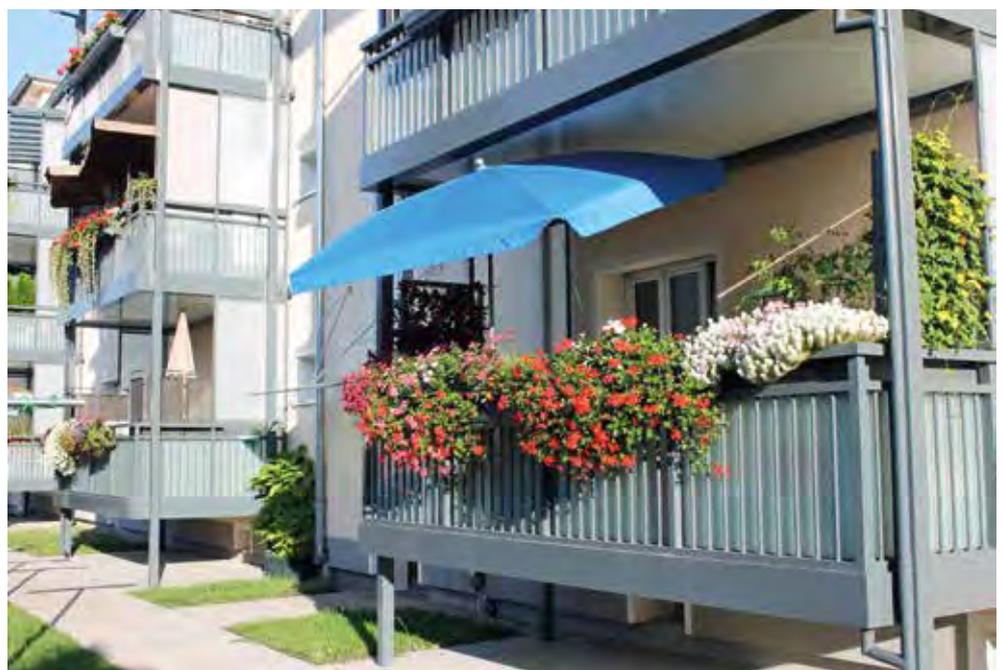
komforts und zur Einsparung von Energiekosten zum Vorteil unserer Mitglieder. Bei den Auftragsvergaben legten wir großen Wert darauf, dass regional ansässige Handwerks- und Fachbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Bauwirtschaft und unterstützen den Arbeitsmarkt.

Bereits im Jahr 2017 wurde das Wohnensemble Georgenstraße 1, Am

Kavierlein 24, 26, 28, Widderstraße 26 in der Kriegerheimsiedlung mit 30 Wohnungen einer umfassenden energetischen Modernisierung mit dem Ausbau von Vorstellbalkonen unterzogen. Anfang des Berichtsjahres 2018 wurde die Baumaßnahme abgeschlossen. Im Rahmen der Wiederherstellung der Außenanlagen bekamen die Bewohner zwei neue Fahrradhäuschen zur Verfügung gestellt, damit die Zweiräder nicht mehr über das enge Treppenhaus in den Fahrradkeller getragen werden müssen. Zudem erfolgte im Hof eine Erneuerung der Einfriedung mit einem Lattenzaun im Stil der historischen Siedlung. Im Ergebnis erzielten wir für die Bewohner eine erhebliche Aufwertung des Wohnkomforts. Besonders erfreulich ist, dass die neuen Balkone gut angekommen sind. Viele Mitglieder haben die Blumenkästen mit viel Aufwand und Liebe bepflanzt, die den ganzen Sommer über farbenfroh blühten.

Die 21 Wohnungen der Georgenstraße 36, 38, 40 in Fürth wurden an die

Links: Hofansicht des Wohnensembles am Kavierlein mit den neuen Vorstellbalkonen. Unten: Bunte Blütenpracht an den neuen Balkonen.





neue Zentralheizung in der Wiesenstraße 31 angeschlossen und das ineffiziente Heizsystem vollständig erneuert. Die Einrohrheizung wurde durch eine moderne Zweirohrheizung ersetzt, wodurch die Vorlauftemperatur deutlich gesenkt wird, jeder Heizkörper die gleiche Vorlauftemperatur hat und die notwendige Pumpleistung reduziert werden kann. Das Ergebnis ist die Einsparung von Heizenergie zum Vorteil unserer Mitglieder. Die Arbeiten fanden im bewohnten Zustand statt und wir danken den Bewohnern für die freundliche und verständnisvolle Unterstützung.

In Unterasbach mussten in Anlehnung an die Entwässerungssatzung der Stadt Oberasbach sämtliche Kanalanschlussleitungen und Grundleitungen in der Hainbergsiedlung überarbeitet und größtenteils mit sogenannten Inlinern saniert werden. Der leerstehende Friseursalon in der Kurt-Schumacher-Straße 46 in Oberasbach wurde zur Wohnung umgebaut. Der Personenaufzug im Laubenweg 32 aus dem Jahr 1972 in Fürth wurde ausgebaut und durch einen modernen Aufzug ersetzt. Die verschlissenen Holz-Fensterläden der Wohnhäuser in der Elsterstraße 1, 3, 13 und 15 wurden abgebaut und dafür hochwertige Aluminium-Klappläden montiert. Die Wohnanlage Widderstraße 28, 30 in der Kriegerheimsiedlung erhielt einen Neuanstrich der Außenfassade.

Zum 01.01.2018 trat die neue Entwässerungssatzung der Stadt Fürth in Kraft. Demnach ist die Genossenschaft verpflichtet, bis Ende des Jahres 2022 sämtliche Grundstücksanschlüsse und Entwässerungskanäle auf Funktion und Mängelfreiheit zu prüfen. Schäden sind umgehend zu beseitigen, so dass in den nächsten Jahren hohe Instandsetzungskosten zu stemmen sind.

Oben links: Projektleiter Udo List und Dieter Raum von der Heizungsbaufirma im vollständig umgebauten Heizungskeller. Oben rechts: Der neue Aufzug im Laubenweg 32. Mitte: Die Widderstraße 28, 30 in Fürth strahlt in neuem Glanz. Unten links: Die alten Klappläden warten aufgestapelt auf ihre Abholung. Unten rechts: Der Funktionstest an den neuen Fensterläden.





Bauleiterin Adisa Grohs-Redžepagić bei der Besprechung einer Umbauwohnung mit den Fachhandwerkern.



Gerhard Niedermann, Bürgermeisterin Birgit Huber, Künstler Béla Faragó, Roland Breun, Landrat Matthias Dießl, Gerhard Blank (von links).

Wohnungsrenovierungen

Ausschließlich bei einem Mieterwechsel werden Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen, einer umfassenden Sanierung unterzogen. Dies soll auch in Zukunft so gehandhabt werden, damit die Genossenschaft weiterhin bezahlbare Wohnungen im Bestand vorhalten kann. Zur Modernisierung zählt der Einbau einer modernen, ansprechenden Sanitäreinrichtung, die Erneuerung der elektrischen Installation mit multimedialen Anschlussmöglichkeiten, die Montage neuer Innentüren, neue Bodenbeläge und Malerarbeiten. Bei Bedarf wird auch eine neue energiesparende Etagenheizung mit entsprechenden Heizkörpern neu eingebaut. Im Althausbestand sind oft zusätzlich Grundrissveränderungen sinnvoll. In Wohnungen, in denen die Möglichkeit dazu besteht, werden bodenebene Duschen eingebaut und alle Bodenschwellen entfernt. Wir danken unseren Mitgliedern, die teilweise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz mit viel Geduld und Verständnis hingenommen haben. Im Berichtsjahr wurden 26 (Vorjahr: 22) Wohnungen umfassend renoviert.

Kunst am Bau

Seit Anbeginn gab es für die Baugenossenschaften aus einem baukulturellen Anspruch heraus die Verpflichtung, einen gewissen Anteil der Baukosten für Kunstwerke im öffentlichen Raum zu verwenden. Wir haben diese oftmals vergessene Tradition wiederaufleben lassen und entsprechend Künstler aus der Region beauftragt, Kunstwerke an unsere Neubauprojekte anzubringen. Die genossenschaftlichen Wohnsiedlungen werden damit verschönert und erhalten einen einzigartigen, unverwechselbaren Charakter.

Wandgemälde Wallensteinlager

Wenn man sich dem Neubau Lilienstraße 7a in Unterasbach von Süden her nähert, sticht dem Betrachter auf der Südseite der Fassade in Höhe des zweiten Stockwerkes ein mehrere Quadratmeter großes Wandgemälde ins Auge, das eine Szene aus dem Feldlager Wallensteins im Jahr 1632 darstellt. Geschaffen hat



es der renommierte Künstler und Restaurator Béla Faragó. Der Boden, auf dem sich das Baugelände befindet, war Teil des größten Feldlagers des 30-jährigen Krieges. 50.000 Soldaten und 30.000 Frauen, Kinder, Händler und Handwerker befanden sich für vier Wochen hinter den Holzpalisaden und Erdwällen. Hierzu der Künstler Faragó: „Meine Kunstwerke sind vor allem auch ein Studium für kritische Geister, die Dinge hinterfragen und sich nicht mit schnellen Lösungen oder fix und fertigen Antworten zufriedengeben. Im Dialog aus der Vergangenheit und der Gegenwart entwickle ich eigene Ideen und Perspektiven.“ Sein Gemälde ist unter diesem Aspekt zur Auseinandersetzung mit den Schrecken des Krieges vor fast 400 Jahren zu betrachten. Bei der Enthüllung freuten sich Landrat Matthias Dießl und Bürgermeisterin Birgit Huber besonders über das Kunstwerk zum Thema Wallensteinlager, denn derzeit arbeiten die drei Städte Zirndorf, Stein und Oberasbach an einem Wallenstein-Erlebnisweg.

Skulptur Elsbeth

Die Freude war groß und der Anlass bedeutend genug, dass neben zahlreichen Gästen auch Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung zur Enthüllung der Bronzefigur Elsbeth in unsere Wohnanlage am Talblick kam. Roland Breun dankte vor allem Herrn Dr. Lorenzo von Versen, Vorstandsmitglied des Tiergartenvereins, der die Skulptur als Dauerleihgabe zurück über die Stadtgrenze nach Fürth ließ.

Die Bronzefigur ist eine Nachbildung der Zwergflusspferddame Elsbeth, die durch ihren Ausflug deutschlandweit Aufsehen erregte. Im Sommer 1990 gastierte der Zirkus Fliegenpilz auf den Pegnitzwiesen an der Ludwigsbrücke. Die zwei Jahre alte Elsbeth nutzte einen unbeaufsichtigten Moment, um in die Pegnitz abzutauchen. Ihre Flucht führte sie bis in die Regnitz und weiter nach Stadeln. Über Rundfunkmeldungen wurde die Bevölkerung um Hinweise zum Aufenthalt der badenden Flusspferddame gebeten. Eine Woche lang narrete das 200 Kilo schwere Tier das Zirkuspersonal, Feuerwehr, Polizei, DLRG



Wallenstein-Wandgemälde als Detailansicht.



Béla Faragó bei der Arbeit . Rechts: Enthüllung beim Baustellenfest am 19. Juli 2018.



Die Bronzestatue wurde am 11. Juni 2018 am Talblick enthüllt. Roland Breun dankte den Beteiligten für die freundliche Unterstützung bei der Rückkehr der Skulptur.



Dr. Thomas Jung freute sich sehr über die Rückkehr von Elsbeth. Im Hintergrund (v.l.): Restaurator André Jeschar, Dr. Lorenzo von Versen vom Tiergarten Nürnberg, Stadtheimatpflegerin Karin Jungkuntz und der Vorstand der Genossenschaft.

und THW. Sie tauchte immer wieder ab und verschwand unter dem Beifall von Hunderten von Schaulustigen aufs Neue im fränkische Gewässer. Der Ausflug in die Freiheit fand ein jähes Ende, als Elsbeth am Ufer ein Schläflchen machte und dabei ihren Fängern ins Netz ging. Neben Printmedien in ganz Deutschland

berichteten im Fernsehen das heutejournal und die Tagesthemen vom Abenteuer des ausgebüxten Zwergflusspferdes und verschafften so der Kleeblattstadt große Aufmerksamkeit. Durch ihren Freiheitsdrang ist Elsbeth vielen Fürthern sehr ans Herz gewachsen und ihre Geschichte erfreut die Menschen heute noch.

Elsbeth putzt sich heraus



Noch wird Elsbeth von Restaurator André Jeschar einer Schönheitskur unterzogen, aber schon im Frühjahr soll die Zwergflusspferd aus Bronze den Fürthern wieder Freude machen. Nachdem es zwei Jahrzehnte lang im City-Center stand, gibt ihm die Wohnungsgenossenschaft Fürth-Obererbach eine neue Heimat an einem prominenten Platz am Pegnitzgrund. Die Skulptur erinnert an die legendäre Elsbeth, die 1900 bundesweit für Schlagzeilen sorgte, weil sie einem Zirkus in Fürth entwichen war. (Bericht im Lokaltakt) Foto: WfG Fürth-Obererbach

Zwergflusspferd Elsbeth ist zurück in Fürth



Die Bronzestatue, die jahrelang in City-Center stand, hat einen neuen Platz bekommen. (Bericht im Lokaltakt) Foto: WfG Fürth-Obererbach



Die regionale Presse berichtete mehrfach über die Rückkehr der legendären Skulptur.

Der vierjährige James hat auch im Winter Spaß an der Bronzefigur Elsbeth. Er wohnt mit seinen Eltern am Talblick, seine Großeltern haben am Laubenweg und sein Großvater am Espan in einer Genossenschaftswohnung ihr Zuhause.



Umwelt- und Klimaschutz

Die nachhaltige Entwicklung des Hausbesitzes umfasst auch die Bereiche Umweltschutz und Schonung der eingesetzten Ressourcen, um den Wert der genossenschaftlichen Wohnquartiere und damit gesunde Lebensbedingungen für kommende Generationen zu bewahren. Zur Einsparung von Energie und zum Klimaschutz werden bereits seit Jahren Dämmmaßnahmen an Gebäudehüllen durchgeführt und moderne, energieeffiziente Heizsysteme betrieben. Mit der Kraft der Sonne werden Solar- und Photovoltaikanlagen unterhalten, durch geringe Heiz- und Stromrechnungen profitieren unsere Mitglieder davon.

Preisgünstiger Sonnenstrom

Seit dem Jahr 2017 ist das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom in Kraft. Über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) können Betreiber von Photovoltaikanlagen auf Dächern eine Förderung vom Staat erhalten, wenn sie den Solarstrom an Kunden im selben Haus liefern. Das staatliche Extra-Geld soll es den Anlagenbetreibern ermöglichen, den Strom günstig anzubieten. Die Bedingung ist dabei, dass der Tarif mindestens zehn Prozent günstiger sein muss als jener des Grundversorgers vor Ort. Dass Mieterstrom preiswert ist, liegt daran, dass er nicht über das öffentliche Stromnetz fließt, sondern am Ort seiner Erzeugung verbraucht wird. So fallen verschiedene Kosten weg, die gewöhnlich im Strompreis stecken: Netzentgelte, Konzessionsabgabe, Stromsteuer und weitere Umlagen. In unseren Wohnquartieren in Fürth haben viele unserer Mitglieder schon länger die Option auf günstigen und sauberen Strom vom eigenen Hausdach.

Über den Energieversorger N-ERGIE haben auch die Bewohner des Neubaus in der Lilienstraße 7a/Asternstraße 2,4 in Unterasbach die Möglichkeit, den solaren Ökostrom direkt vom Hausdach zu beziehen. Die N-ERGIE installierte und betreibt die Photovoltaikanlagen und bietet den Solarstrom zum vergünstigten Preis an. Gleichzeitig wird so ein Beitrag



Hausdach der Astern-/Lilienstraße in Unterasbach mit Solar- und Photovoltaikanlagen.

zum Klimaschutz geleistet. Mit diesem innovativen Konzept wird der Genossenschaftsgedanke gefördert, unsere Mitglieder profitieren unmittelbar von den Photovoltaikanlagen und unsere Immobilien werden umweltfreundlich gestaltet. Der nachfolgenden Übersicht ist zu entnehmen, dass durch unsere Photovoltaikanlagen jährlich 174 Tonnen des

schädlichen Treibhausgases eingespart werden. Durch den langen Sommer war die Stromproduktion im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher. Wegen der geringen Niederschläge fehlte jedoch Wasser, um Blütenstaub und Schmutz von den Solaranlagen zu waschen, sonst wären die Stromerträge noch besser ausgefallen.

Photovoltaikanlagen

Standort	Betriebnahmen	Leistung in kWp	CO ₂ -Einsparung
Espanstr. 2, 4, 6	2012	40	21 t
Kurt-Schumacher-Str. 40, 42, 44, 46	2013	27	14 t
Tulpenstr. 5, 5a	2013	15	8 t
Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstr. 8, 8a	2013	18	9 t
Tulpenstr. 7, 7a	2014	15	8 t
Laubenweg 16-32, AR 58, Flurstr. 31, 33	2014	57	30 t
Widderstr. 37, 39	2015	21	11 t
Georgenstr. 1, Am Kavierlein 26, Widderstr. 26	2017	44	23 t
Georgenstr. 24	2017	12	6 t
Wiesenstr. 31, 33	2017	6	3 t
Alte Reutstr. 33	2018	11	6 t
Lilienstr. 7, Asternstr. 2, 4	2018	10	5 t
Summe		333	174 t



Carl-Friedrich Frentzel vom Autohaus übergibt die Fahrzeugschlüssel an Adisa Grohs-Redžepagić.

CO₂-freier Elektrotransporter

Der StreetScooter Modell „Work Pick-up“ ist das neue Elektrofahrzeug des genossenschaftlichen Regiebetriebes und damit ein weiterer kleiner Schritt in Richtung saubere Luft und regionalen Klimaschutz. Der StreetScooter hat eine Reichweite von circa 150 Kilometern und ist damit bestens für den täglichen Einsatz in unseren Wohnanlagen in Fürth und Oberasbach geeignet. Beim Bremsen und antriebslosen Rollen wird Energie erzeugt, die zum Laden der Batterie während des Fahrens genutzt werden kann. Regelmäßig aufgeladen werden die Akkus im Bauhof der Genossenschaft.



Prämierte Rosskastanie im Hof der Poppenreuther Straße.

Bäume sorgen für Wohnqualität

Bäume sind ein wichtiges Gut der Natur. Sie sorgen für saubere Luft, bieten Tieren und Insekten einen Lebensraum und sind grüne Wohlfühloasen für unsere Genossenschaftsmitglieder. Im trockenen und heißen Sommer des Jahres 2018 bildeten sie einen wichtigen Gegenpol zu den aufgeheizten Steinmassen in der Stadt. Durch den Schattenwurf, insbesondere der Großbäume, heizen Hausfassaden und Pflasterflächen nicht so intensiv auf und der ständige Verdunstungsprozess senkt die Temperatur um sie herum. Umso mehr freut es uns, dass einer der schönsten Bäume Fürths auf einem Grundstück der Genossenschaft steht. Der Bund Naturschutz wählte beim Fotowettbewerb „Fürths Baumschönheiten entdecken“ unseren circa 100 Jahre alten Kastanienbaum im Hof der Poppenreuther Straße auf den zweiten Platz. Die Bewohner der Poppenreuther Straße sind durch den Verkehrslärm und die Autoabgase sehr belastet. Der Großbaum mit seiner prächtigen Baumkrone ist ein bedeutender Sauerstoffproduzent und die grüne Lunge des Wohnquartiers. Er verbessert das Kleinklima und das Wohlbefinden unserer Mitglieder.



Reinhard Scheuerlein (rechts) vom Bund Naturschutz gratuliert Roland Breun. Links die mächtige Rosskastanie im Winter mit unbelaubter Krone.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wird unser gesamter Bestand mit circa 750 Bäumen regelmäßig kontrolliert. Mängel wie z. B. Totholz beseitigung



werden sofort durchgeführt. Hinzu kommen Kronenpflege, Korrekturschnitte oder gar Fällungen in Absprache mit dem Ordnungsamt, wenn ein Baum z. B. krank ist. Bei einem ungeeigneten

Standort oder bei baulichen Maßnahmen werden Bäume auch innerhalb der Genossenschaft versetzt, damit sie sich an ihrem neuen Platz besser entwickeln können.



Umpflanzen eines Baumes an einen günstigeren Standort und Fräsen des Wurzelstockes eines gefälltten Baumes am Laubenweg in Fürth.

Soziales Engagement

Mit dem Umzug in die neue Geschäftsstelle hat die Genossenschaft auch die komplette EDV-Ausstattung erneuert. Die ausgediente Hardware spendete sie dem gemeinnützigen IT-Unternehmen AfB (Arbeit für Menschen mit Behinderung). Zahlreiche Rechner mit den dazugehörigen Monitoren, Druckern, Tastaturen und Mäusen wurden direkt in den Shop in Nürnberg vorbeigebracht. Die aufbereiteten Geräte werden zumeist an private Abnehmer wiederverkauft, was Elektroschrott vermeidet und die Ressourcen schont. Die für den Verkauf nicht mehr geeigneten Computer werden im eigenen Zerlegebetrieb auseinandergebaut und umweltgerecht entsorgt. Die Genossenschaft fördert damit Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung und trägt zum Umweltschutz bei.



Praktikant Johannes und Vorstandsassistentin Stefanie Richter bei der Übergabe der Monitore vor dem AfB Shop.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	61.657,8	94,04	56.005,6	91,95
Umlaufvermögen	3.902,7	5,95	4.896,0	8,04
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,01	6,0	0,01
Gesamtvermögen	65.566,5	100,0	60.907,6	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	26.567,4	40,52	25.794,9	42,35
Rückstellungen	1.611,5	2,46	1.737,9	2,85
Verbindlichkeiten	37.385,4	57,02	33.373,0	54,79
Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	0,00	1,8	0,01
Gesamtkapital	65.566,5	100,0	60.907,6	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 94,04 Prozent der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Wegen der ausnehmend hohen Investitionen stieg das Gesamtvermögen deutlich an. Zur

Finanzierung dieser Investitionen wurden neben frei finanzierten Baudarlehn auch Förderdarlehn der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen. 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 Annuitätendarlehn 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. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je m² Wohnfläche beträgt € 5,20 (Vorjahr € 5,01).

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 712.941,75 einen Betrag von € 650.000,00 im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung und die Zuführung des Bilanzgewinns von € 62.941,75 in die gesetzliche Rücklage vorgeschlagen.

Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Die Deutsche Bank hat der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG im August 2018 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 erneut als notenbankfähiges



Risikobericht

Unternehmen eingestuft. Das positive Urteil bestätigt die gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. Damit schaffen wir gegenüber unseren Mitgliedern, Vertragspartnern und Gläubigern Sicherheit und Vertrauen. Geschäftsbanken haben ein Interesse daran, Kredite an „notenbankfähige“ Unternehmen zu vergeben, da die Kreditforderungen als Sicherheiten bei der Zentralbank eingereicht werden können.



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 bei Neubauten und bei Großsanierungen wird auf zeitgemäße Grundrisse mit barrierearmen Zugängen geachtet.

Externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes wer-

den 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 Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Zukäufe von Immobilien 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

Woche für Woche erreichen uns viele neue Wohnungsbewerbungen und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor groß. Die Kapitalmarktzinsen sind niedrig, so dass die Voraussetzungen für Investitionen nach wie vor hervorragend sind. Durch Neubauten, Zukäufe, Modernisierungen und wertverbessernde Instandhaltungen baut die Genossenschaft ihr Wohnungsangebot weiter aus, verbessert nachhaltig die Wohnqualität im Bestand und trägt somit zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit bei. Nachdem in den beiden letzten Jahren bereits 82 fertiggestellte Neubauwohnungen an unsere Mitglieder übergeben wurden, kommen im Jahr 2019 weitere 19 Wohneinheiten hinzu. Unsere ehemalige Geschäftsstelle im Erdgeschoss des Y-Hauses in der Espanstraße 8 in Fürth wird ab dem Frühjahr zu barrierefreien Wohnungen mit Terrassen in bester Lage an den Pegnitzauen umgebaut. In der Fürther Nordstadt konnten ein Mehrfamilienhaus, ein Stadthaus und ein Grundstück mit einer Gewerbeimmobilie käuflich erworben werden, die sich gut in das Portfolio der Genossenschaft einfügen. Neben der technischen und energetischen Aufwertung des genossenschaftlichen Häuserbestandes wird

auch wieder Geld für das äußere Erscheinungsbild, also die Visitenkarte der Wohnquartiere, eingeplant. Unser

Investitionsprogramm 2019 in Höhe von rund fünf Millionen Euro im Überblick:

Neubauten
Fertigstellung des Mehrfamilienhauses mit 6 Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Widderstraße 25 in Fürth
Errichtung einer Carportanlage für 4 Fahrzeuge zwischen der Wiesenstraße 41 und Widderstraße 51
Zukäufe
Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und ein Stadthaus mit 2 Wohnungen in der Erlanger Straße 44, 44 d in Fürth
Grundstück mit Gewerbeimmobilie in der Kronacher Straße 46 in Fürth
Modernisierungen/Umbauten
Umbau der Gewerberäume im Erdgeschoss der Espanstraße 8 in Fürth zu Wohnungen
Espanstraße 8 in Fürth: Dämmung der obersten Geschossdecke zur Einsparung von Heizenergie
Instandhaltungsmaßnahmen
Rosenstraße 7, 9, 11 in Unterasbach: Anschluss der Heizanlage an die Zentrale in der Aternstraße 2
Rosenstraße 13 in Unterasbach: Neuanstrich der Außenfassade
Espanstraße 8 in Fürth: Erneuerung des Personenaufzuges
Widderstraße 27, 29, 31 in Fürth: Neuanstrich der Außenfassaden
Instandsetzungen wie z. B. Erneuerung der Fensterläden in der Elsterstraße 17, 19, 21, 23 in Fürth, Fassadenwäschen am Laubenweg in Fürth und die Sanierung von Umzugswohnungen vor der Weitervermietung

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! Der Erfolg eines Unternehmens hängt von seinen Mitarbeiter/innen ab. Für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz sprechen wir allen Beschäftigten unseren Dank und Anerkennung aus. Sie haben nicht nur den Umzug in die neue Geschäftsstelle bewerkstelligt, sondern auch die vielen

angefallenen Aufgaben und Arbeiten des umfangreichen Neubau- und Modernisierungsprogramms mit großem Fleiß erledigt. Danke sagen wollen wir auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit mit wertvollem Rat und Unterstützung stets vertrauensvoll begleitet haben.

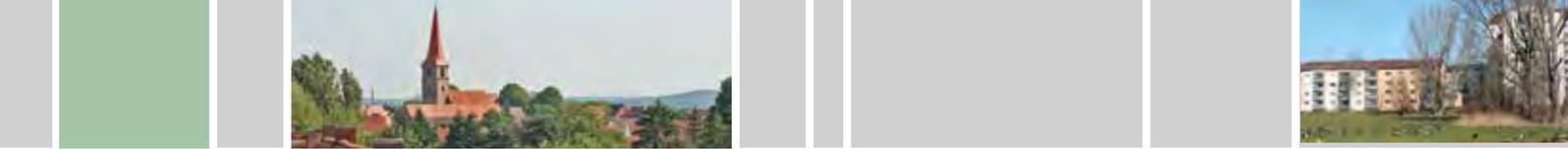
Fürth, den 29. Mai 2019

Der Vorstand:

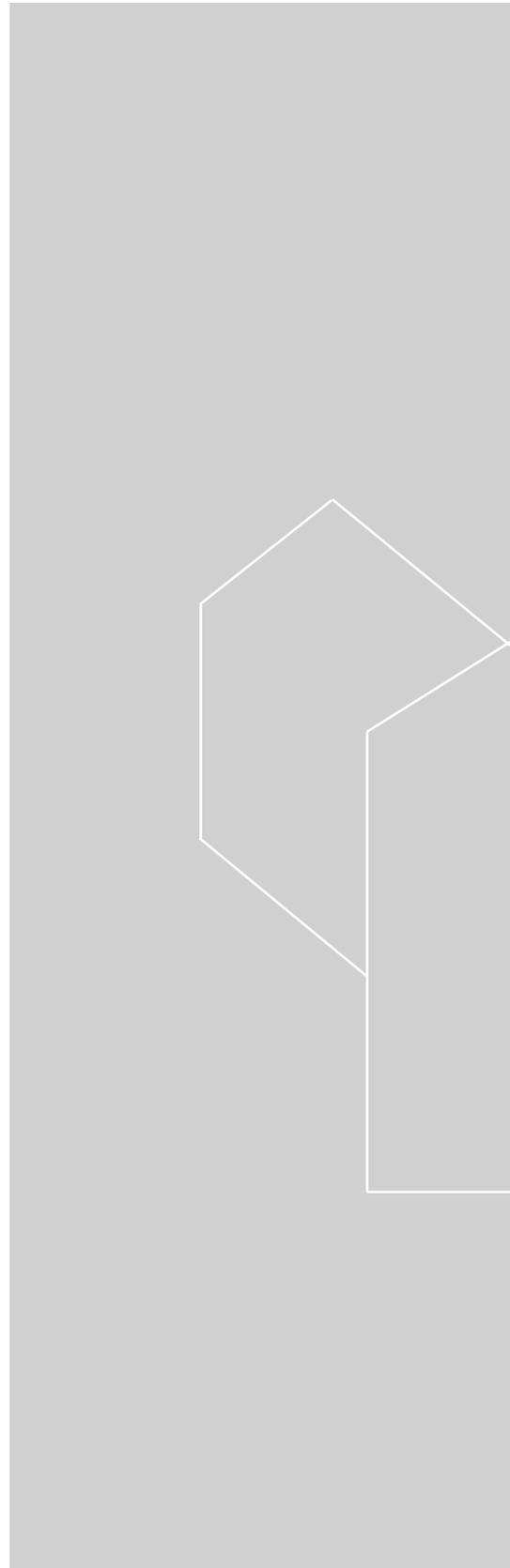
gez.: Gerhard Blank
Roland Breun
Gerhard Niedermann



Animation zum Anbau Widderstraße 27 in Fürth.



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2018
der Wohnungsgenossenschaft
Fürth Oberasbach eG





Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		29.521,00	18.421,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.240.432,46		48.568.919,01
Grundstücke ohne Bauten	909.898,48		677.541,40
Technische Anlagen und Maschinen	327,00		389,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.164,02		152.889,53
Anlagen im Bau	804.822,47		5.414.141,76
Bauvorbereitungskosten	23.712,21		36.424,32
Geleistete Anzahlungen	<u>125.157,50</u>	61.241.514,14	<u>761.158,13</u>
Finanzanlagen			
Beteiligungen	386.720,92		
Andere Finanzanlagen	52,00	<u>386.772,92</u>	<u>375.720,92</u>
Anlagevermögen insgesamt		61.657.808,06	56.005.605,07
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.931.337,71		1.829.096,64
Andere Vorräte	<u>14.460,36</u>	1.945.798,07	<u>13.498,60</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	4.270,93		3.526,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.675,90		1.489,32
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>119.904,97</u>	125.851,80	<u>144.716,63</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.831.077,89	2.903.640,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.986,00</u>	<u>5.986,00</u>
BILANZSUMME		<u>65.566.521,82</u>	<u>60.907.558,58</u>

Bilanz zum 31.12.2018

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.140,00		71.720,00
der verbleibenden Mitglieder	2.018.180,00		1.953.100,00
aus gekündigten Anteilen	<u>1.500,00</u>	2.083.820,00	<u>1.700,00</u>
Kapitalrücklage		3.434.544,19	3.432.244,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.755.983,64		1.752.057,97
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 3.925,67 (Vj.: € 2.161,04)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>19.230.126,06</u>	20.986.109,70	<u>18.580.126,06</u>
- davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 650.000,00 (Vj.: € 900.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	712.941,75		903.925,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	650.000,00		900.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	<u>62.941,75</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		26.567.415,64	25.794.873,89
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.431.778,00		1.258.192,00
Steuerrückstellungen	0,00		302.089,26
Sonstige Rückstellungen	<u>179.725,00</u>	1.611.503,00	<u>177.581,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.701.856,88		28.979.241,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.965.822,97		1.833,33
Erhaltene Anzahlungen	2.134.469,42		1.890.175,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.575,55		1.344,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	552.082,48		2.469.313,19
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.603,90</u>	<u>37.385.411,20</u>	<u>31.065,98</u>
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vj.: € 2.749,38)			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.191,98	1.848,96
BILANZSUMME		<u>65.566.521,82</u>	<u>60.907.558,58</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.347.399,68		6.818.449,21
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>34.861,60</u>	7.382.261,28	<u>29.829,97</u>
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		102.241,07	27.331,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		81.260,00	187.580,00
Sonstige betriebliche Erträge		226.442,05	606.374,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.677.470,24		3.889.223,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>239,45</u>	<u>3.677.709,69</u>	<u>241,36</u>
Rohergebnis		4.114.494,71	3.780.100,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	566.351,43		494.073,55
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 96.416,97 (Vj.: € 81.438,83)	<u>213.183,06</u>	779.534,49	<u>184.909,54</u>
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.490.406,76	1.180.280,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		236.711,21	233.431,94
Erträge aus Beteiligungen		12.833,42	12.833,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 372,62 (Vj.: € 413,30)		374,52	413,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 139.605,14 (Vj.: € 101.642,99)		741.918,09	627.989,01
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>4.710,54</u>	<u>5.786,48</u>
Ergebnis nach Steuern		874.421,56	1.066.875,87
Sonstige Steuern		<u>161.479,81</u>	<u>162.950,20</u>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		712.941,75	903.925,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		650.000,00	900.000,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		62.941,75	3.925,67



Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 150 und € 1.000 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 Rückstellungen für Versorgungs- verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,75-prozentigen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 Prozent (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 Prozent (Stichtag Dezember 2018/Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

Anlagevermögen

Die Grundstückskosten und die bis 31.12.2017 angefallenen Baukosten des fertiggestellten Neubaus Asternstr. 2, 4/Lilienstr. 7a von insgesamt 5,4 Millionen Euro wurden aus den Anlagen im Bau auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

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€ 81,26 einbezogen.

Bei dem Anwesen Georgenstr. 1, Am Kavierlein 24-28, Widderstr. 26 wurde ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 103,9 baukostenmindernd berücksichtigt.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände 3-4 Jahre
- Wohnbauten 75 Jahre
- Geschäftsbauten und andere Bauten (Heizhaus) 40-50 Jahre
- Außenanlagen und Stellplätze 10 Jahre
- Garagen, Motorradboxen, Carports und Pavillon 10-20 Jahre
- Wasseraufbereitungsanlagen 10 Jahre
- technische Anlagen und Maschinen 4-10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 4-14 Jahre

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 125,2 betreffen Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb des bebauten Grundstücks mit zwei Gebäuden in der Erlanger Straße 44, 44d Flurnummer 922/11 mit Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Februar 2019.

Bei dem Zugang in den anderen Finanzanlagen handelt es sich um einen Genossenschaftsanteil bei der Sparda-Bank.



Umlaufvermögen

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

In der Position unfertige Leistungen sind € 1.931.337,71 (Vorjahr: € 1.829.096,64) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (2,32 Prozent) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (3,21 Prozent) einen Betrag in Höhe von € 205.912. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

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

In den erhaltenen Anzahlungen sind neben den Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2018 auch die erhaltene Anzahlung für den Hausverkauf Wallensteinstr. 29 aus der Siedlung Alte Veste mit Übergang Nutzen und Lasten zum 01.01.2019 in Höhe von T€ 124,3.

Als Mietsicherheiten sind zum 31.12.2018 Mietkautionen in Höhe von T€ 2,1 (Vorjahr: T€ 3,4) bei einem Geldinstitut als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

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

Geschäftsjahr in €	
Sonstige betriebliche Erträge	
Versicherungsschädigungen	169.706,77
Tilgungszuschüsse	33.617,49

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich zehn Arbeitnehmer (davon vier Teilzeitbeschäftigte) sowie zwei geringfügig Beschäftigte angestellt.
2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für 2019 in Höhe von insgesamt € 1,9 Millionen, 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 € 1,3 Millionen, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 0,8 Millionen gegenüberstehen. Andererseits beinhalten sie den Kaufpreis und sonstige Anschaffungskosten von € 1,4 Millionen für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb des bebauten Grundstücks Erlanger Str. 44, 44d.

3. Mitgliederbewegung 2018

Mitglieder	
Bestand	
1.1.2018	2.118
Zugang	115
Abgang	81
Bestand	
31.12.2018	2.152

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 65.080,00 erhöht.

4. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.
5. Die Genossenschaft hält Anteile (21,92 Prozent) an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2017 beträgt der Jahresüberschuss € 523.927,25 und das Eigenkapital € 6.965.414,47. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2018 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2017 beträgt der Jahresüberschuss € 6.881,66 und das Eigenkapital € 483.760,47. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2018 noch nicht vor.

6. Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Gerhard Niedermann
Gerhard Blank

7. Prokura

Brigitte Jakobi



8. Mitglieder des Aufsichtsrates
- Andreas Meyer – Vorsitzender
 - Ulrich Grochowski – stv. Vorsitzender
 - Oliver Palige
 - Martina Bosen
 - Alfred Hullin
 - Michael Rosen (bis 20.09.2018)
 - Peter Wiedemann
 - Peter Ludwig
 - Stefan Hildner (ab 20.09.2018)
- Fürth, den 29. Mai 2019
- Der Vorstand:
- gez.: Gerhard Blank
 - Roland Breun
 - Gerhard Niedermann



Verbindlichkeitspiegel 2018

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	29.701.856,88 (28.979.241,64)	1.345.769,62 (1.381.261,33)	28.356.087,26 (27.597.980,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.965.822,97 (1.833,33)	112.599,87 (1.833,33)	4.853.223,10 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	2.134.469,42 (1.890.175,21)	2.134.469,42 (1.890.175,21)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.575,55 (1.344,12)	1.575,55 (1.344,12)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	552.082,48 (2.469.313,19)	552.082,48 (2.469.313,19)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	29.603,90 (31.065,98)	11.012,81 (11.351,50)	18.591,09 (19.714,48)
Gesamtbetrag	37.385.411,20 (33.372.973,47)	4.157.509,75 (5.755.278,68)	33.227.901,45 (27.617.694,79)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 27.474.772,83.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 34.667.679,85 durch Grundpfandrechte gesichert.



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft informiert. Die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat umfassend und sorgfältig wahrgenommen. In sieben Sitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, hat sich der Aufsichtsrat mit allen wesentlichen Vorgängen, insbesondere mit den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, der Unternehmens- und Personalplanung und

dem Risikomanagement der Genossenschaft, beschäftigt. In diesen Sitzungen sind alle bedeutenden Angelegenheiten ausführlich diskutiert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden.

In fünf Prüfungen des Revisionsausschusses wurden neben den Buchungsunterlagen und dem Jahresabschluss zahlreiche Geschäftsfelder geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Gesetzlicher Prüfungsverband führte in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Zeit vom 05.11. bis 15.11.2018 die Prüfung nach § 53 GenG durch. Neben dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurden die Ordnungsfähigkeit der Geschäftsführung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geprüft. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend den Geschäftsordnungen bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Jahresabschluss 2018

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen und den Ergebnisverwendungsvorschlag zu genehmigen. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Versammlung vor, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Für ihr großes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand.

Fürth, im Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Andreas Meyer





Aufstellung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018

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	2.103,77			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	26	26	2.107,31					26
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 31.12.2018

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		
2017	Alte Reutstr. 31	1	4	320,56			4		
2017	Georgenstr. 24	1	14	910,62		11	3		
2018	Wiesenstr. 31, 33	2	26	2.041,57		7	19		
2018	Ronhofer Hauptstr. 267, 269	2	2	180					2
	Fürth	161	981	66.614,66	23	338	485	99	36

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	2	158,72			1	1	
1960	Lilienplatz 9, 10, 11	3	18	1.100,70			18		
1966	Rosenstr. 1, 3	2	12	800,69		1	11		
1971	Rosenstr. 5	1	6	467,67			3	3	
1972	Rosenstr. 7, 9, 11	3	22	1.696,69		3	11	8	
1983	K.-Schum.-Str. 40-46	4	34	2.756,94			25	9	
1994	Rosenstr. 13	1	12	988,08		1	7	4	
2018	Asternstr. 2, 4 Lilienstr. 7a	3	38	2.339,92		21	17		
	Oberasbach	44	286	18.054,94	4	114	141	27	
	Summe	205	1.267	84.669,60	27	452	626	126	36



Aufstellung der gewerblichen Einheiten zum 31.12.2018

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
2017	Alte Reutstr. 33	1	243,14
Summe		6	1.227,24

Aufstellung des Belegungskontingentes bei der ARGE Fürth zum 31.12.2018

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





Geschäftsstelle:

Alte Reutstraße 33
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 Vorstandes:

Nach vorheriger Anmeldung und Angabe des Anliegens jeweils am Mittwochnachmittag. 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 befinden sich auf unserer Homepage www.wg-fue-oas.de zum Herunterladen.

Gut und sicher wohnen – Ihre Vorteile kurz gefasst:

- hohe Wohnqualität durch zeitgemäß ausgestattete Wohnungen, attraktives Wohnumfeld und gute Nachbarschaften
- lebenslange Wohnsicherheit zu fairen Mietpreisen
- bevorzugte Behandlung bei der Wohnungssuche
- Kabelfernsehen und Multimediaanschluss
- umfangreicher Mitgliederservice: Reparaturen, Hausreinigung und Winterdienst durch die Genossenschaft
- korrekte und faire Erstellung der Verträge sowie Mieten- und Nebenkostenabrechnungen
- Modernisierungen 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 ^{GM}_{BH}

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



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



L. BARTHELMES

Stuck- und Verputzarbeiten GmbH

Innen- und Außenputzarbeiten
WDVS - Fassadenrenovierung
Trockenbau - Betonsanierung

Horneckerweg 4 - 90408 Nürnberg
Tel. (0911) 352233 - E-Mail: l.barthelmes@t-online.de



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



Architekturbüro Bayer

Neubau einer Geschäftsstelle und 4 Wohneinheiten
Alte Reulstraße 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

Erichtung einer Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten und Tiefgarage
Asternstraße, 90522 Oberasbach



KJS+ Architekten



**BROCHIER
BAD
WERK**



Mit Sorgenfrei-
Garantie.

Genau mein Bad!

Natürliche Materialien.
Energieeffiziente Badsanierung.

Energieeffizient und nachhaltig – so muss ein neues Bad heute sein. Ausgestattet mit modernen Heiz- und Warmwassersystemen sowie umweltfreundlichen Materialien. Dazu gibt's häufig Fördermöglichkeiten. Wir beraten Sie gerne im **BROCHIER BADWERK**.

Marthastraße 55
(Ecke Ostendstraße), Nürnberg

[brochier-badwerk.de](https://www.brochier-badwerk.de)

Feldner

Stuck- und Wohnbau
GmbH

Seit 1948



-
- Innen- u. Außenputz - Trockenputz
 - Vollwärmeschutz - Gerüstbau
 - Fassaden- u. Altbausanierung

90556 Cadolzburg

☎ 09103/403 fax 5624

**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



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

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

Schieräckerstr. 4 in 90431 Nürnberg
Tel: 0911-56837590
Fax: 0911-568375999

info@hr-gebaeudetechnik.de
www.hr-gebaeudetechnik.de



HR

Gebäudetechnik GmbH



malerfachbetrieb willi heilmann+sohn



inhaber: jörg heilmann e.K.

malerfachbetrieb seit 1920

Alles aus einer Hand:

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

flößbastraße 159
90763 fürth

telefon 0911/ 70 75 72
telefax 0911/ 78 54 89

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

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 Ornbau
Tel.: 09826/9779 Fax: 09826/9710
E-Mail: parkett-erler@t-online.de
Web: www.parkett-erler.de

GasHeld

Mission Klimaschutz:
fürthgas ist jetzt auch automatisch grün.
100% Ökogas. 100% Fürth.



*für alle Privat- und Gewerbekunden




FÜR UNSERE
STADT
AM WERK



Ihr regionaler Partner für ein lebendiges Fürth.

www.infra-fuerth.de



**Es gibt nur zwei Dinge in
der Architektur:
Menschlichkeit oder keine**

(Alvar Aalto)



Hilpert + Kollegen 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

Wohnungsbau
Modernisierung/ Sanierung
Kommunale Bauten
Gewerbebauten
Denkmalschutz
Städtebau/Bauleitplanung



Wohnanlage Asternstraße, Oberasbach, 2018



Hubert Kress Rudolf Johannes Rainer Straßgürtl Michael Sattler
Bismarckstr. 9, 91054 Erlangen Fon: 09131-26016 www.kjs-architekten.de

ARCHITEKTURBÜRO



KRAUS + KLAUSS



HOCHBAU INDUSTRIE-/GEWERBEBAU
RAUMGESTALTUNG DENKMALSCHUTZ
BAULEITUNG

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



Ihr Meisterbetrieb für
Dach-, Wand und Abdichtungstechnik

maerkl

Ihr Partner rund ums Dach!

- Steildachsanieuerung
- Flachdachsanieuerung
- Holzarbeiten
- Reparaturarbeiten
- Dachflächenfenster
- Holz- und WPC Terrassenbeläge
- Trockenbauarbeiten

Im Kessel 2a, 90579 Langenzenn - Horbach
Telefon: 09101 90050 Fax: 09101 900520
E-Mail: Info@maerkl.de



100 TOP
Dachdecker
Deutschland-Kooperation

www.maerkl.de




FUßBODENTECHNIK
MÜLLER

ECHTE QUALITÄT - VOM PROFI VERLEGT

Professionelle Parkettaufbereitung und Verlegung Ihrer Fußböden

Fußbodentechnik Müller
Banderbacher Weg 12
90768 Fürth

Telefon 0911 / 97 45 33 81
www.fbt-mueller.de

 [fussbodentechnikmueller](https://www.facebook.com/fussbodentechnikmueller)

GEBÄUDE-SICHERHEIT-TECHNIK

ab Januar 2020

in der Proeslerstrasse 34

180 qm Ausstellungsfläche

384 qm Lagerfläche

5380 Artikel am Lager

**MEUSEL
& BECK**
BUSINESS SOLUTIONS





ORGAPLUS
Systemhaus

Innovative IT-Lösungen

IT Lösungen

Virtualisierung
Papierausgabe
DokumentenManagementSysteme
Security

Finanzierungsmodelle für IT

Hardware – Software – Dienstleistung

Managed Services u. A.

Cloud Computing

Auslagerung von Diensten und Leistungen zur ORGAPLUS
→ Leistung nach Bedarf – sicher – kostentransparent

OpusBack Datensicherung im Netz

→ Automatisch – sicher – verschlüsselt

ORGAPLUS Systemhaus GmbH

Rothenburger Straße 66 | 90522 Oberasbach
Fon 0911 / 2 70 62 - 0 | Fax 0911 / 2 70 62 -17
Mail info@orgaplus-nbg.de | www.orgaplus.org

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



Beratung

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

Planung

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

Überwachung

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

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; Einbindung von **EBKON^{pro}**
- ▶ **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**;
- ▶ **Neu:** Zeiterfassung für die **Mitarbeiter**;
- ▶ **Neu:** interaktive **Todo-Listen**.

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@sanitoer-union.de • www.sanitoer-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.



Unsere Kooperationspartner:

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



WILHELM REUTER

GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU GMBH

Ihr Team für's Grün aus Nürnberg!



www.reuter-galabau.eu



*Pflaster- und Natursteinarbeiten • Erdbau • Pflanzungen und Begrünung • Mauerbau
Holzarbeiten wie Pergola, Holzterrasse, Carport • Zaunbau • Dachbegrünung
Beleuchtung • Wasseranlagen und Schwimmteiche • Spielplätze •
seniorengeeignete Anlagen • Gartenpflege + Betreuung • Baumpflege • Gartenplanung*

MAIACHER STRASSE 62A · D – 90441 NÜRNBERG · TELEFON 0911 / 412662 · TELEFAX 0911 / 414218

Solo oder Trio.

Highspeed-Internet ohne alles – oder zusammen
mit Fernsehen und Telefon.



Individueller Tarif oder fertiges
Paket: Welcher Typ sind Sie?



Alle Infos auf pyur.com oder im PÿUR Shop in Deiner Nähe.

Informieren & bestellen
0800 777 828 203

Vor-Ort-Termin vereinbaren
0800 10 20 888

PÿUR

Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin; Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG iSd §5 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impresum aufgelistet sind.



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



UNSER BESTES!



www.sparkasse-fuerth.de/mehr-giro

Mehr.Giro premium

Das Top-Girokonto inklusive Kreditkarte „Mastercard Gold“

Das unabhängige Verbraucherportal „biallo.de“ vergibt 5 Sterne für die Leistungen des Premium-Girokontos der Sparkasse Fürth – damit zählt es zu den besten 31 seiner Art in ganz Deutschland.

 **Sparkasse Fürth**
Gut seit 1827.

Wir bieten individuelle Lösungen in:



- Beratung und Planung
- Elektroinstallation
- Antennenanlagen
- Netzwerktechnik
- Sprechanlagen
- Photovoltaikanlagen
- Alarmanlagen
- Videoüberwachung
- ...

ELEKTRO PEPEL GMBH | Poppenreuther Str. 3 | 90765 Fürth
Tel. 0911 980 133 75 | Fax 0911 980 133 76 | Mail: Info@elektropepel.de

REINTHALER
SCHREINEREI



Fenster - Türen - Innenausbau - Renovierungen

Rudolf Dettenthaler
Industriestr. 28 - 91580 Petersaurach
Tel. 09872 / 7282 - Fax 954850 - reinthalergmx.de

Alle Bäder dieser Welt!

SANITÄR-HEINZE



Bäderloft - Sigmundstraße 110 - 90431 Nürnberg - Tel. 0911 300 1130 180
Stammhaus - Freilgrathstraße 30 - 90482 Nürnberg - Tel. 0911 54 09 262

www.sanitaer-heinze.com

TAULLI
FLIESEN
FUGEN

Schwabacherstr. 85
90763 Fürth
Tel. 0911 3777193
Fax. 0911 3777194
E-Mail: fliesen@taulli.de
Website: www.taulli.de

Seit 1997 Ihr Fachbetrieb für professionelle Fliesen- und Fugenarbeiten aller Art im Raum Fürth, Nürnberg und Erlangen. Wir bieten Ihnen eine freundliche Beratung und kompetente Ausarbeitung Ihrer Wünsche. Für weitere Informationen besuchen sie unsere Website unter:

www.taulli.de



WIR BIETEN IHNEN FÜR JEDES
PROBLEM DIE PASSENDE LÖSUNG.

sprint.

- Wasserschaden
- Brandschaden
- Elektronikschaden
- Einbruch/Vandalismus
- Dekontamination
- Werterhalt
- Großschaden

Sprint Sanierung GmbH
Niederlassung Nürnberg
Industriestraße 46
90765 Fürth
Telefon: 09 11-972 73-0
Telefax: 09 11-972 73-20
E-Mail: nuernberg@sprint.de
www.sprint.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



STUCK-STÖCKER GMBH
PUTZ | STUCK | TROCKENBAU

Löffelholzstraße 8
90441 Nürnberg



Tel. 0911 941 76-0
Fax 0911 941 76-22
info@stuck-stoecker.de
www.stuck-stoecker.de



Wärmedämmung
Vollwärmeschutz
Innenputz
Fassadenputz
Trockenbauarbeiten



SCHRAMM

FENSTERBAU



Wir schaffen den Durchblick.

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



Schramm GmbH
Mühlsteig 26, 90579 Langenzenn
E-Mail: info@schramm-fenster.de

Telefon: 09101 90171-0
Fax: 09101 90171-20
Internet: www.schramm-fenster.de



Besuchen Sie uns in unserem neu errichteten Betriebsgebäude im Gewerbegebiet Bruckleite in Veitsbronn. In unserer Möbel- und Parkettausstellung bieten wir Ihnen vielfältige Anregungen zur geschmackvollen Gestaltung Ihrer Wohnräume. Gerne beraten wir Sie zu individuellen Einrichtungs-lösungen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

■ Küchenstudio

■ Designermöbel

■ Bauelemente
Fenster, Türen, Haustüren

■ HARO-Parkettstudio



Bruckleite 17 | 90587 Veitsbronn - Siegelsdorf | Tel. 0911-754 04 89 | www.schreinerei-zachhuber.de

WENIGER

ist mehr für die Umwelt: Unsere innovativen Systeme sparen jedes Jahr mehr als 6,5 Mio. Tonnen CO₂.

The logo for Techem, featuring the word "techem" in a bold, lowercase sans-serif font. Below the text is a stylized red graphic element consisting of two curved lines that meet at the bottom, resembling a book or a flame.

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

Techem Energy Services GmbH - Nürnberg
Südwestpark 29 · 90449 Nürnberg · Tel. +49 911 252660-0 · www.techem.de

Hausmeisterservice

Schubert e.K.



Ihr Partner
rund um Haus und Garten

Wir bieten an:

- Hausordnung
- Gartengestaltung
- Grünanlagenpflege
- Gehwegreinigung
- Außenpflege
- Glasreinigung
- Winterdienst
- Reparaturarbeiten
- Technische Überwachung
- Leerstandsbetreuung
- Großflächenreinigung

Fa. Christoph Schubert e.K. – Flugplatzstr. 88 – 90768 Fürth

Tel. 0171/9350457 oder 0911/7102965

Fax 0911/7658595

hvgcs@gmx.de

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.

Ingenieurleistungen für fördertechische Einrichtungen aller Art:
Aufzugsanlagen, Hebebühnen, Autoparksysteme
unabhängig - überregional



Unterstützung zur Betreuung und Planung von Aufzugsanlagen

Haimendorfer Str. 54 • D - 90571 Schwaig • Tel +49 [0] 91 1 660 78 17
Fax +49 [0] 91 1 660 78 18 • www.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

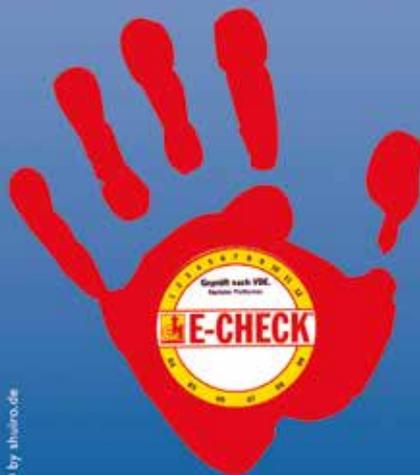
Fon 0911/691549

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!



© by thurno.de

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

Elektro-Weidmann

Inh. Marcus Popp

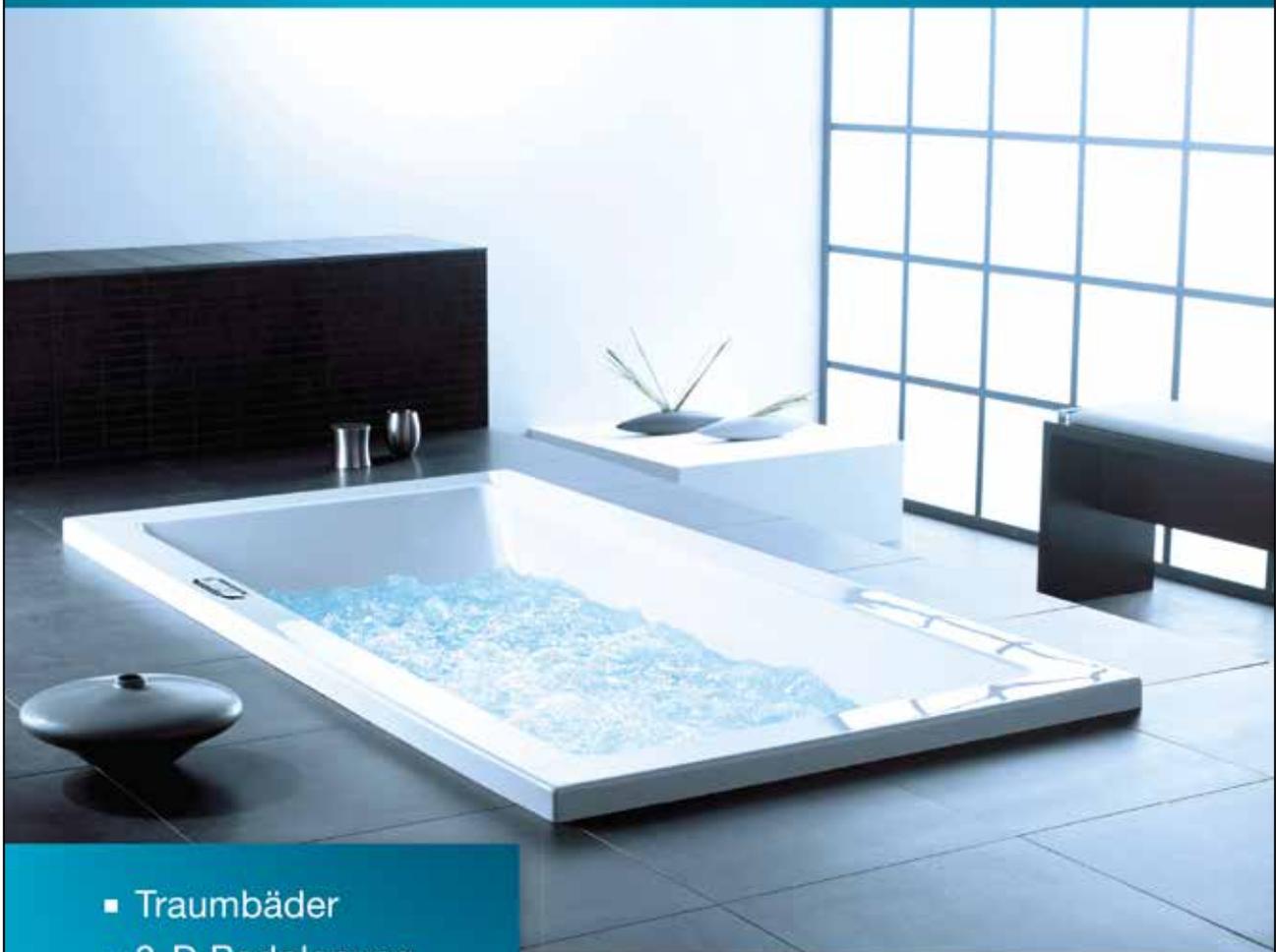
Würzburger Straße 493 • 90768 Fürth-Burgfarrnbach

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



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

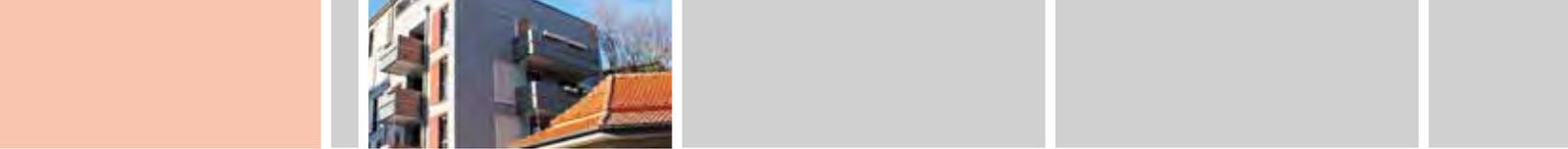
Ein guter **Tag** beginnt
in einem schönen **Bad**.



- Traumbäder
- 3-D Badplanung
- Kundendienst

Mögeldorf Hauptstraße 32 • 90482 Nürnberg • Tel. 0911/54 76 91


BAD & HEIZUNG



Persönliche Notizen:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for personal notes.



Impressum

Herausgeber

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

Alte Reutstr. 33
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
Sabine Antal

Druck

hofmann druck Nürnberg GmbH & Co. KG
Gedruckt auf Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft

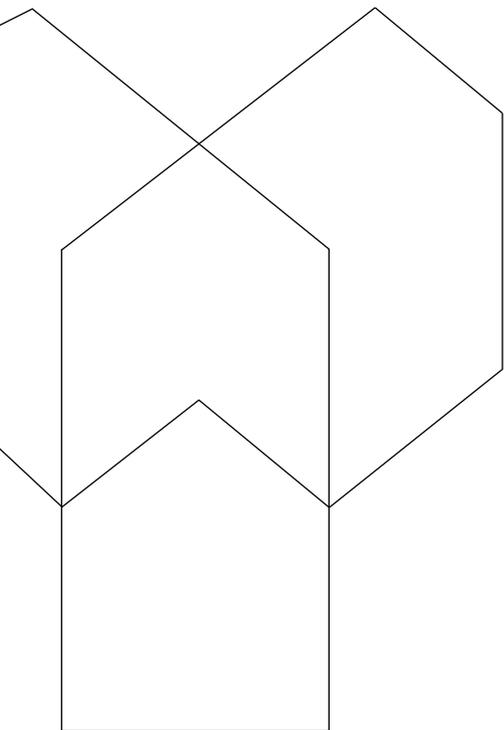
Auflage

1.600 Stück





Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Geschäftsstelle
Alte Reutstr. 33 • 90765 Fürth
Telefon 0911-78 07 88 90 • Telefax 0911-79 45 34
info@wg-fuerth-oas.de • www.wg-fue-oas.de