



## Bericht zum Geschäftsjahr 2019

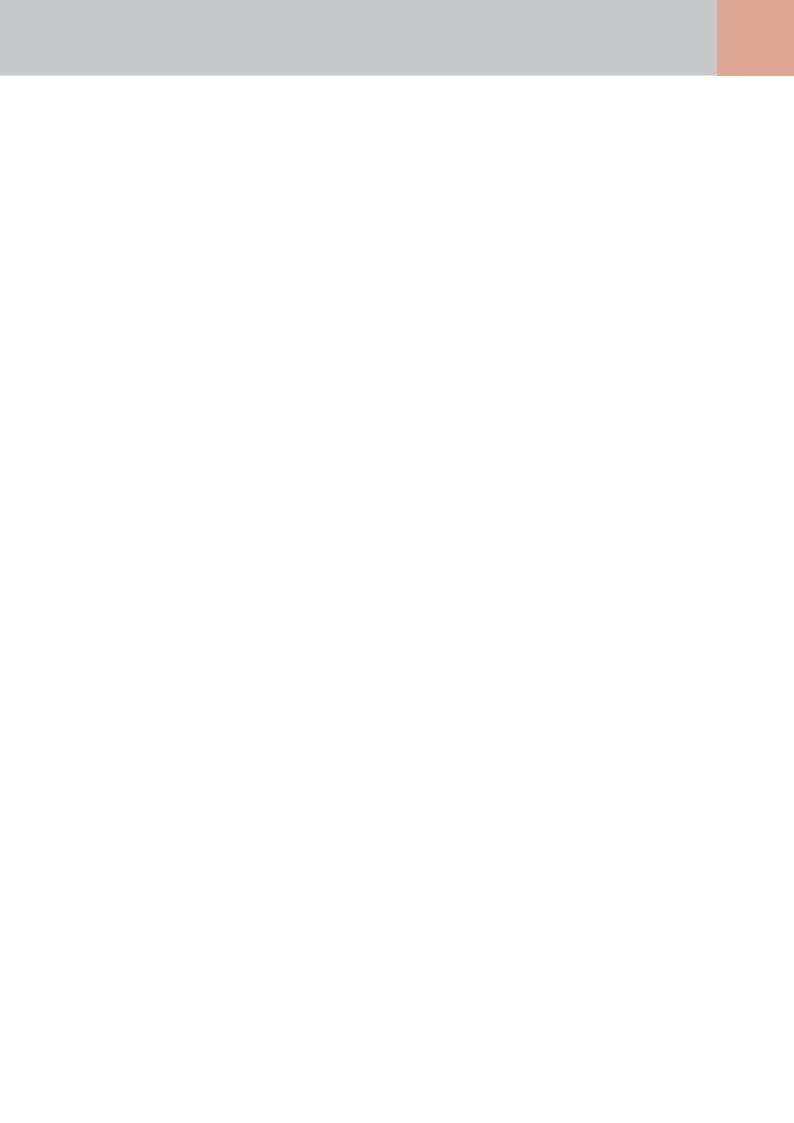








Seit 1920 gut und sicher wohnen – das garantieren wir Ihnen auch in Zukunft



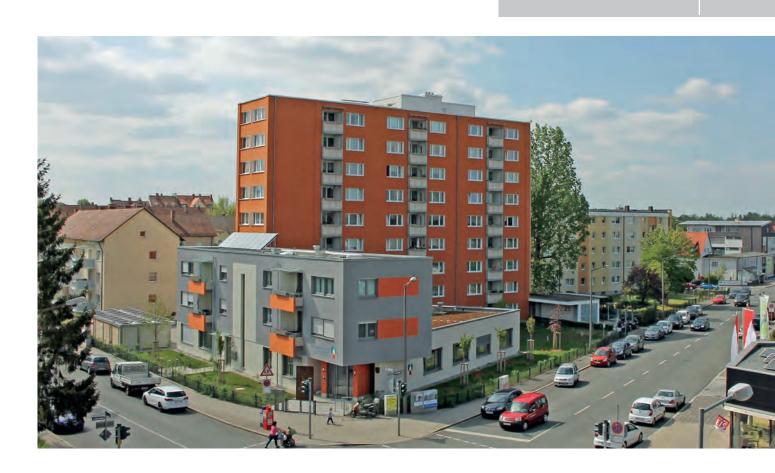






# Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder	04
Auf einen Blick	05
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	06
Jahresbericht des Vorstandes	10
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung Anhang	30 32
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019	36
Hinweise	37







## Nachruf Helmut Mahr



Am 27. Januar 2019 ist Helmut Mahr verstorben. Seine Jugend verbrachte er in der Kriegerheimsiedlung am Espan. Seine Eltern wohnten in der Widderstraße 35, später zog die Familie in eine Genossenschaftswohnung in der Amalienstraße 68. Er war Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande, Ehrenbürger der Stadt Oberasbach und 22 Jahre lang ehrenamtlicher Kreisheimatpfleger für den Landkreis Fürth. Wir sind Helmut Mahr für sein Wirken auch für unsere Genossenschaft sehr dankbar und werden ihm ein ehrendes Gedenken bewahren.

# Zum Gedenken

## Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Bohumil Tuma	03.02.2016
Gisela Dorner	21.07.2017
Alfred Hartl	11.10.2017
Alfred Zimmermann	07.12.2018
Reinhard Weber	07.02.2019
Hilde Schmitt	11.02.2019
Gerda Begerow	18.02.2019
Vera Zaus	22.02.2019
Monika Jendros	13.03.2019
Gertrud Freier	06.04.2019
Ottmar Then	15.04.2019
Renate Jobst	28.04.2019
Liselotte Schramm	17.05.2019
Elfriede Tuma	24.05.2019
Detlev Walthier	31.05.2019
Stefan Rosenthal	06.06.2019
Gerd Manzei	08.07.2019
Thomas Heinrich	15.07.2019
Emil Nölp	28.07.2019
Ingeborg Grewe	11.08.2019
Hans Hechel	05.09.2019
Ilse Zeitler	18.09.2019
Werner Dorner	27.09.2019
Elfriede Multhaupt	27.09.2019
Günter Fiebiger	06.10.2019
Gotthard Schindelek	30.10.2019
Paul Pietrya	05.12.2019
Bernd Nitschke	10.12.2019







## 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, werthaltige Instandhaltungen und moderne Neubauten
- Korrekte und gerechte Abrechnung der Wohnnebenkosten

## Beteiligungen

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

## Schlüsselzahlen 31.12.2019

Bilanzsumme: 66.734.651,00 € Eigenkapital: 27.661.783,00 € Mitglieder-Einlagen: 2.066.260,00 €

Mitglieder: 2.171 Wohnungen: 1.285

(davon Teilzeit 4)

Mitarbeiter/innen: 12

## 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 1.285 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten sowie 797 sonstigen Einheiten in Form von Garagen, Carports und Autostellplätzen, die ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden. Die Geschäftspolitik ist gemäß unserem satzungsmäßigen Auftrag auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für nächste Generationen zu erhalten. Die Demographie, Migration, Klimaschutz 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 Neubauten und Zukäufe schaffen wir neue Angebote, um unser Wohnungsportfolio auf einem zeitgemäßen Standard zu halten. Unsere traditionelle Aufgabe besteht darin, unseren sozialen Auftrag mit wirtschaftlichem Handeln zu verbinden. Die Rechtsform lässt aber auch die Umsetzung kultureller und sozialer Zwecke zu. Der Geschäftsbetrieb wird so geführt, dass das notwendige Eigenkapital für zukünftige Investitionen erwirtschaftet wird und keine dauerhaften Verluste entstehen.



Gründungshäuser in der Kriegerheimsiedlung aus den 1920er Jahren.



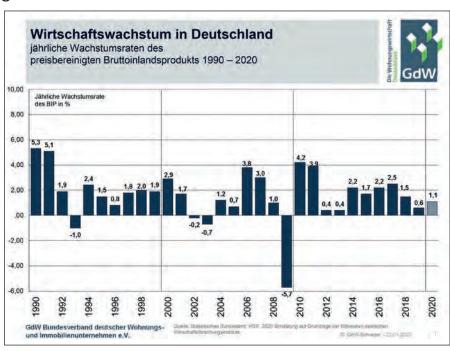




## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 Prozent und 2018 um 1,5 Prozent. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1.3 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 Prozent, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 Prozent). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.



## Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,4 Prozent

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 Prozent erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 Prozent gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. 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 Grundstücksund Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 Prozent beruht vor allem auf einer Zunahme sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 Prozent. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte. Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg - isoliert betrachtet - im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.

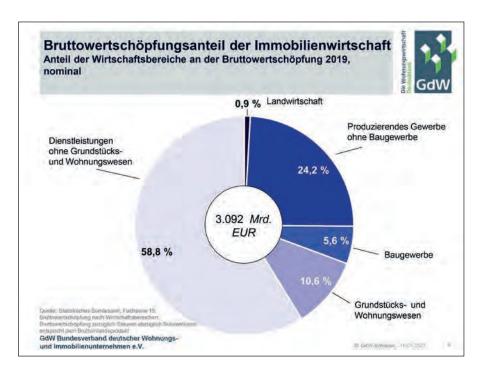


# Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 Prozent. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor. Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Prozent. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 Prozent) und Wohnbauten (+4,0 Prozent). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 Prozent ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.

In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 Prozent. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 Prozent etwas stärker zu.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gespaltene Konjunkturentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019



begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern.

## Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 Prozent und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 Prozent, während die Nichtwohnbauten um 3,5 Prozent zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 Prozent). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen "freien Spitzen" um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen. Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume - gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 Prozent noch auf sehr hohem Niveau.



# Canada de la canad

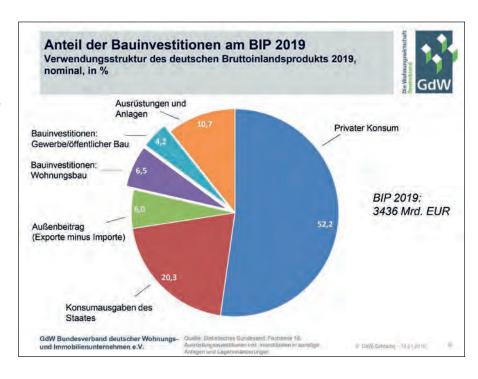
# Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 Prozent über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im lahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 Prozent mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch





von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

## Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf etwa 308.000 Wohneinheiten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. 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 leicht über



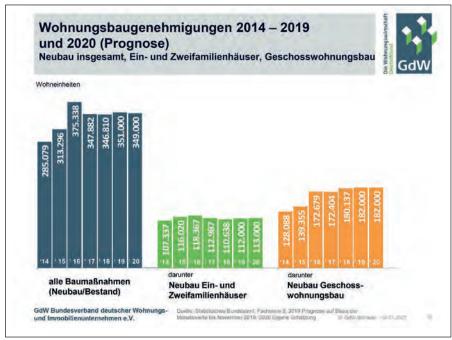


300.000 Personen etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 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. 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 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen. 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.

#### **Coronavirus (COVID-19)**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die





Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlech-

terten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.





## Jahresbericht des Vorstandes

#### Mitgliederversammlung

Im Wintergarten der Stadthalle Fürth begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer als Versammlungsleiter die 44 erschienenen Mitglieder. Nach der offiziellen Eröffnung der 95. Mitgliederversammlung und den formalen Feststellungen durch Herrn Meyer wurde die Tagesordnung gemäß der Einladung abgearbeitet. Gerhard Blank begann in seinem Vorstandsbericht zunächst mit einem Überblick über die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bevor er auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Jahr 2018 einging. Er berichtete über die Hausbewirtschaftung und die abgewickelten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten. Darüber hinaus ging er auf die fertiggestellten Neubauten und Zukäufe zum Wohnungsbestand ein. Nach dem Bericht des Aufsichtsrates trug der Versammlungsleiter Andreas Meyer das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen vor. Alle Berichte wurden von den Mitgliedern zustimmend anerkannt. Daraufhin erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und der Gewinnverwendungsbeschluss. Im Rahmen der konstruktiv und harmonisch verlaufenden Versammlung wurden alle Abstimmungsergebnisse einstimmig gefasst. So erhielten Vorstand und Aufsichtsrat jeweils

einstimmig die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018. Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Grochowski und Peter Wiedemann endeten turnusgemäß mit dem Termin der Versammlung. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig wiedergewählt. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Peter Ludwig wurde Richard Scherzer neu in das Gremium gewählt. Nachdem mit dem letzten Tagesordnungspunkt der formale Teil der Mitgliederversammlung abgeschlossen war, wünschte der Aufsichtsratsvorsitzende allen Teilnehmern einen guten und sicheren Weg nach Hause.

#### Hausbewirtschaftung

Die verantwortungsvolle Entwicklung des Hausbesitzes unter zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist unser Auftrag. Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Das niedrige Zinsniveau ermöglichte die Realsierung von umfangreichen Neubau- und Moderniserungsmaßnahmen sowie den Zukauf von Wohnund Gewerbeimmobilien. Zum 31.12.2019 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft folgenden Grund- und Hausbesitz:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.285
Gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)	4
Garagen	438
Carports	16
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	318

Durch die Fertigstellung der Neubaus Widderstraße 25 in Fürth erhöhte sich unser Bestand um sechs Wohnungen. Hinzu kamen der Erwerb von zwei



Straßenschild mit neuem Zusatzschild.

Wohnhäusern mit insgesamt zehn Wohnungen in der Erlanger Straße 44, 44 d in Fürth und der Kauf einer Gewerbeeinheit in der Kronacher Straße 46, ebenfalls Fürth. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Espanstraße 8 in Fürth wurden zu drei dringend benötigten Wohnungen umgebaut. Durch diese Umwidmung

ist die Anzahl der Gewerbeobjekte um zwei Einheiten zurückgegangen. Die Gewerberäume im Erdgeschoss der Espanstraße 4/6 in Fürth standen zum Bilanzstichtag leer und werden im Jahr 2020 zu Wohnraum umgebaut. Die anrechenbare Wohnfläche hat sich durch die o. g. Zugänge um 1.270,49 m² auf 85.940,09 m²

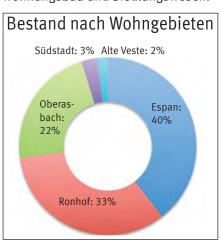


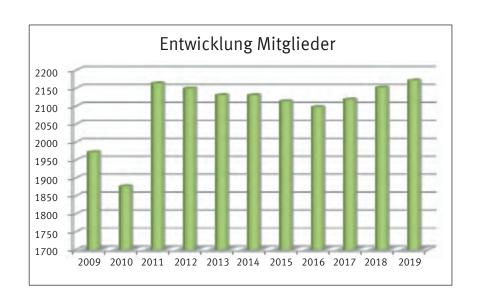


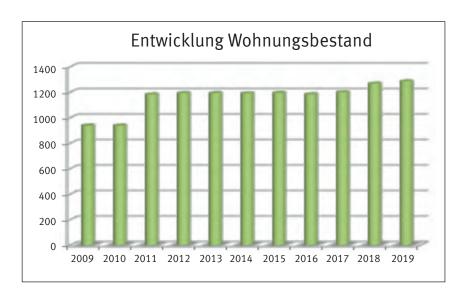
erhöht. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt 1.212,30 m². Das Neubauprojekt und die Zukäufe führten auch zu einer Erhöhung der Anzahl der PKW-Stellplätze. Einschließlich der Erbbaurechte beträgt die Grundstücksfläche 147.029 m². 1.203 Genossenschaftswohnungen unterliegen keiner Preis- oder Belegungsbindung 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. Weitere Informationen:

## www.wohnen-arge-fuerth.de

Die ARGE feierte im Jahr 2019 ihr 70-jähriges Unternehmensjubiläum. Auf Initiative der ARGE informiert seit kurzem ein kleines Zusatzschild unter dem blauen Straßenschild "Buschingstraße" über Professor Dr. Busching (1877-1945). Er galt als einer der bedeutendsten Wohnungsreformer Bayerns, ist Mitgründer des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen und lehrte an der Technischen Universität München Kleinwohnungsbau und Siedlungswesen.











3 Zimmer

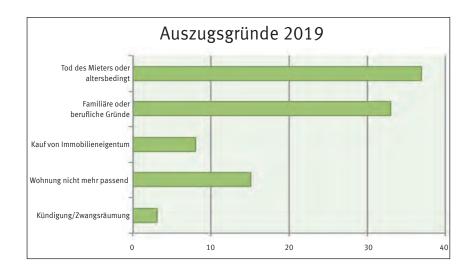
637

4 Zimmer

130

DHH/RH

35





Anzahl der jährlich eingegangenen Wohnungsbewerbungen.

Der Vermietungsprozess verlief auch im Jahr 2019 erfolgreich. Die Anzahl der Wohnungswechsel befindet sich nach wie vor auf einem Niveau im unteren Bereich. 96 Mieter (Vorjahr 75) kündigten im letzten Jahr ihre Wohnung. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,5 Prozent (Vorjahr 5,9 Prozent). Aus dem nachfolgenden Diagramm sind die Auszugsgründe zu entnehmen. Wie in den vergangenen Jahren auch sind hauptsächlich der Umzug in ein Pflege- bzw. Altenheim oder der Tod des Mieters die meist genannten Kündigungsgründe.

Alle im Jahr 2019 gekündigten Wohnungen konnten umgehend an Mietinteressenten weitervermietet werden. 18 (Vorjahr 26) Wohnungen mussten umfassend saniert werden, da sie nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen genügten. Acht Wohnungen standen überwiegend modernisierungsbedingt zum Jahresende leer. Im Berichtsjahr sind 847 Wohnungsbewerbungen neu eingegangen. 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 Gründungszeit der Genossenschaft hat wegen ihrer ansprechenden Architektur und der großzügigen Freianlagen einen besonderen Charme. Da hier die Wirtschaftlichkeit notwendiger Investitionen für die Genossenschaft nicht gegeben ist, wurde im Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 30 der 55 Wohnhäusern der Beamtensiedlung. Die oberste Denkmalschutzbehörde in München stellte die Siedlung aus den Jahren 1922 bis 1926 unter Ensembleschutz, so dass das historische Erscheinungs-

100

Anzahl

0

1 Zimmer

27

2 Zimmer

456



bild 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.

#### **Barrierefreies Wohnen**

Der demographische Wandel mit einem höheren Anteil an Senioren/innen stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen. Während unsere Neubauten der letzten Jahre standardmäßig barrierefrei errichtet wurden, ist die Barrierefreiheit im Bestand aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen nachträglich oft nicht herzustellen. Um unseren älteren Mitgliedern eine möglichst lange Lebensführung in ihrer Genossenschaftswohnung zu ermöglichen, werden Umbauwohnungen von Schwellen und Stufen befreit und gegebenenfalls Einbaubadewannen durch Duschen ersetzt. 228 Wohnungen und somit 18 Prozent unseres Bestandes sind barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen.

## Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Die Mieterzeitung ist in der Wohnungswirtschaft seit jeher ein wichtiger Kommunikationskanal. "Gut und sicher wohnen" ist das Magazin für unsere Mitglieder, Mieter, Freunde und Geschäftspartner, um über Neuigkeiten, laufende Baumaßnahmen, unsere 100-jährige Historie und praktische Tipps rund ums Wohnen zu berichten. Die hauseigene Informationsbroschüre erscheint 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.



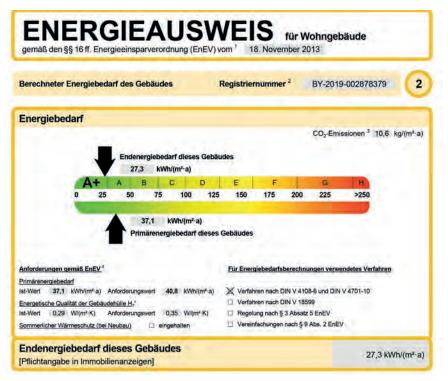




#### Mietenentwicklung

Die Nutzungsgebühren sind die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft. Sie werden so kalkuliert, dass die Wirtschaftlichkeit nachhaltig gegeben ist und zukünftige Investitionen durchführbar sind. Eine Gewinnoder Renditemaximierung wird nicht angestrebt. Bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen liegen die Nutzungsgebühren unterhalb des Mietspiegels. Die Sollmieten der Wohnungen haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um T€ 325 auf T€ 5.612 im Jahr erhöht.

durchschnittliche monatliche Die Nutzungsgebühr lag im Jahr 2019 bei € 5,44 (Vorjahr € 5,20). Damit liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Wohnungsgenossenschaft rund 25 Prozent unter der Durchschnittsmiete von € 6,94 gemäß dem offiziellen Mietspiegel der Stadt Fürth vom 01.07.2018. Die Mietsteigerung resultiert aus der Erstvermietung von Neubauwohnungen, dem Zukauf von Mehrfamilienhäusern. Modernisierungszuschlägen und moderaten Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Die seit dem Jahr 2015 wirksame Mietpreisbremse, die zwischenzeitlich bis zum Jahr 2025 verlängert wurde, sieht vor, dass die Miete eines neu abgeschlossenen Mietvertrages die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Für unsere sozial orientierte Wohnungsgenossenschaft ist diese Vorschrift in der Praxis bedeutungslos, da unsere Nutzungsgebühren grundsätzlich immer unter der Durchschnittsmiete liegen. Erlösschmälerungen wegen Mietausfällen ergaben sich fast ausschließlich durch modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen. Forderungsausfälle sind nur in geringem Umfang angefallen. Kündigungen wegen Mietrückständen und gerichtliche Zwangsräumungen konnten im Berichtsjahr vermieden werden.



Der Energieausweis für den Neubau Widderstraße 25 in Fürth bestätigt eindrucksvoll den geringen Energiebedarf, was den Geldbeutel unserer Mitglieder schont.

Durch ein intensives Schuldner- und Sozialmanagement sollen dauerhaft die Wohnungen für unsere Mitglieder gesichert werden. Das Projekt "Nachhaltiges Wohnen" ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in Fürth mit dem Ziel, bei finanziellen, gesundheitlichen und altersbedingten Problemen oder auch bei Nachbarschaftskonflikten zu helfen.

#### **Betriebs- und Heizkosten**

Die Genossenschaft unternimmt alles, um die Hausbewirtschaftungskosten möglichst niedrig zu halten. In Zusammenarbeit mit den Fürther Baugenossenschaften konnten mit der infra fürth gmbh günstigere Bezugspreise für die Stromlieferungen für unsere Treppenhäuser und Gemeinschaftsanlagen in Fürth ausgehandelt werden. Unsere Mitglieder in Oberasbach freuen sich über Preisnachlässe beim Strom von der

N-ERGIE, welche wir über die Vereinigung mittelfränkischer Wohnungsunternehmen erhalten. Erfreulich ist, dass die Stadt Oberasbach zum 01.10.2019 die Abwassergebühren von € 3,05 auf € 2,63 je Kubikmeter gesenkt hat. Die Niederschlagsgebühr wurde von € 0,36 auf € 0,30 reduziert. Durch die seit Jahren konsequent durchgeführte energetische Verbesserung des Bestandes profitieren die Mitglieder von günstigen Heizkosten. Allen Genossenschaftsmitgliedern stehen aktuelle Energieausweise mit Informationen über den Energiebedarf zu dem von ihnen bewohnten Gebäude zur Verfügung.

## Verkehrssicherheit

Nach dem Gesetz ist der Eigentümer eines Wohngebäudes zuständig für Verkehrssicherung seines Gebäudes, so dass eine umfangreiche Überwachung notwendig ist.





Die Anforderungen zur Kontrolle unseres Wohnungsbestandes sind in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Normen und den "allgemein anerkannten Regeln der Technik" festgelegt. Unterschiedliche Überwachungspflichten von beispielsweise der Außenanlagen bis hin zur Gasfeuerstätten sind zu beachten. Bei einem Wohngebäude kommen so zahlreiche Prüfbereiche zusammen, die regelmäßig im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu überprüfen sind. Zur Reduzierung des sich daraus begründenden Verwaltungsaufwandes wird eine unterstützende EDV-Lösung zur Aufnahme, Protokollierung und Dokumentation eingesetzt. Hierzu werden bei den turnusmäßigen Begehungen auch mobile Datengeräte verwendet. Zusätzlich ist ein digitales Außenflächenkataster implementiert, in dem Grünflächen, Parkplätze und vor allem Bäume erfasst sind. Damit wird eine vollumfängliche Pflege der ca. 750 Bäume - darunter pflegeintensive Alt- und Großbäume - systematisch und bedarfsgerecht ermöglicht.

### Neubautätigkeit

Bezahlbare Wohnungen sind in der fränkischen Metropolregion immer noch ein knappes Gut. Doch der Neubau hinkt der Nachfrage hinterher und kommt nur schleppend voran. Der hohe Planungsaufwand durch komplizierte Bauverordnungen, steigende technische Anforderungen, lange Genehmigungsverfahren bis zur Bewilligung des Bauantrages und die hohe Auslastung des Bauhandwerks verzögern den Neubau von Mietwohnungen. Zum 01.09.2019 konnten sechs neue Wohnungen in unserem Neubau in der Widderstraße 25 in Fürth an die Bewohner übergeben werden. Das Gebäude wurde wieder in der bewährten monolithischen Bauweise errichtet und entspricht dem historischen Bild der Nachbarhäuser aus den 1920er Jahren. Es wurde der ursprüngliche Charakter der Siedlung dargestellt, ohne jedoch die Vergangenheit zu wiederholen. Der modern zukunftsorientierte ausgestattete,

Neubau wurde mit historischer Architektur kombiniert und großer Wert auf liebevolle Details gelegt. Die Firsthöhe des Altbestandes wurde übernommen, ebenso der Abschluss der Häusergruppe mit einem Walmdach und die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln. Stilprägende Elemente der historischen Bausubstanz sind die Fensterläden und Zwerchhäuser über den Treppenaufgängen, die sich auch am Neubau wiederfinden. Die durchschnittliche Kaltmiete von € 9,20 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich liegt deutlich am unteren Ende der Kostenskala im regionalen Mietspiegelvergleich.

Im Erdgeschoss der Espanstraße 8 in Fürth entstanden durch den Umbau der ehemaligen Gewerbeeinheiten drei neue Genossenschaftswohnungen in bester Lage zu den Pegnitzwiesen. Die Übergabe erfolgte zum 01.09.2019 an die neuen Mieter.



Eingangsbereich mit Holztür.



Vorderansicht der Widderstraße 25 mit Fensterläden.









Widderstraße 25: Ansicht Gartenseite mit Dachterrassen. Rechts: Bad mit Dusche und Badewanne in der Dachwohnung Widderstraße 25.



Blick von der Espanstraße 8 auf die Pegnitzwiese.





Modernes Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper in der Espanstraße 8.





#### Gebäudezukäufe

In der Fürther Nordstadt wurden ein Mehrfamilienwohnhaus, ein Stadthaus und eine Gewerbeimmobilie erworben, die gut in das Portfolio der Genossenschaft passen. Auf dem Grundstück in der Erlanger Straße 44, 44 d in Fürth steht ein Mehrfamilienwohnhaus (Baujahr 1899) mit acht Wohnungen und ein Stadthaus (Baujahr 1997) mit zwei Wohneinheiten. Das Grundstück hat

eine Größe von 493 m², die Wohnfläche beider Häuser beträgt 664 m². Das Hauptgebäude mit der Nummer 44 wurde im Jahr 1993 vollständig saniert und steht unter Denkmalschutz. Den Anwohnern stehen zwei Garagen, ein Carport, zehn Tiefgaragenstellplätze und ein Motorradabstellplatz zur Verfügung. Alle Wohnungen sind dauerhaft vermietet.

Das Grundstück Kronacher Straße 46 in Fürth-Ronhof hat eine Größe von 891 m². Darauf steht eine zweigeschossige Gewerbeimmobilie (Erd- und Untergeschoss) aus dem Jahr 1981 mit 290 m² Nutzfläche sowie elf Kundenparkplätzen. Das Objekt ist vermietet.



Hauptgebäude Erlanger Straße 44.







Erlanger Straße 44 d im Hof.





Denkmalgeschützte Wohnungstürelemente.



Haustüre Erlanger Straße 44.

Kronacher Straße 46 in Fürth, Straßenansicht.



#### Modernisierung und Instandhaltung

Die Pflege des Wohnungsbestandes, die Anpassung an aktuelle Standards bezüglich technischer Ausstattung und die energetische Aufrüstung wird seit vielen Jahren kontinuierlich vorangebracht. Im Jahr 2019 wurde insbesondere in das äußere Erscheinungsbild, also die Visitenkarte unserer Wohnquartiere, investiert. Die Fassaden der Wohnhäuser Rosenstraße 13 in Unterasbach und die Widderstraße 27, 29 und 31 in Fürth erhielten einen neuen Farbanstrich. In unserem Wohnquartier am Laubenweg in Fürth wurden an mehreren Standorten gründliche Fassadenwäschen durchgeführt. Die verwitterten Fensterläden in der Elsterstraße 17, 19, 21 und 23 wurden gegen langlebige Aluminium-Klappläden ausgetauscht.

Die Wohnanlage Rosenstraße 7, 9, 11 in Unterasbach wurde an die Heizzentrale in der Asternstraße 2 angeschlossen, was zu Einsparungen bei den Heizkosten führen wird. Die neue Dachbodendämmung in der Espanstraße 8 in Fürth spart ebenso Heizenergie ein und der erneuerte, moderne Aufzug sorgt für einen verbesserten Wohnkomfort, Zum 1. Januar 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.



Widderstraße 27, 29, 31 in Fürth mit frischem Fassadenanstrich.



Fassadenwäsche am Giebel von Laubenweg 28 in Fürth.



Rosenstraße 13 in Oberasbach vor ...



... und nach dem Neuanstrich.





Neue Fensterläden in der Elsterstraße 17, 19, 21 und 23.

## Wohnungsrenovierungen

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





Demontage der alten Sanitäreinrichtung im Bad der Umbauwohnung Wiesenstraße 17 in Fürth. Rechts die Malerarbeiten im Wohnzimmer.



Espanstraße 8: erneuerter Aufzug (oben) und Dachboden mit Fußbodendämmung.



Dabei arbeiten wir fast ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben zusammen. Wir danken unseren Mitgliedern, die teilweise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz mit viel Geduld und Verständnis hingenommen haben. Im Berichtsjahr wurden 18 Wohnungen vor der Weitervermietung umfassend renoviert.





## Kunst am Bau

Kunst am Bau gehört seit jeher zu den Grundlagen unserer Wohnungsgenossenschaft. So machte man sich Gedanken, wie der Neubau in der Widderstraße 25 in der historischen Kriegerheimsiedlung künstlerisch aufgewertet werden kann. Traditionell steht hierfür ein Prozent der Baukosten zur Verfügung.

Gemeinsam mit dem Fürther Restaurator und Künstler André Jeschar entstand die Idee, die vor vielen Jahren verschwundene Klinkertonfigur Maja nachzubilden und in der Nähe ihres ursprünglichen Standortes aufzustellen. Im Jahr 1953 wurde das Original in der parkähnlichen Anlage am Kavierlein direkt am Weiher aufgestellt, gestiftet vom Nordöstlichen Vorstadtverein. In den 1960er Jahren wurde die Figur mehrmals schwer beschädigt, von städtischen Arbeitern abgebaut und verschwand über die Jahre spurlos.

## Umwelt- und Klimaschutz

Die Umwelt schonen, klimafreundlich bauen und sanieren sowie Kosten für die Mitglieder sparen – das sind für unsere Genossenschaft gelebte Selbstverständlichkeiten.



Porotonziegel

## Klimafreundliches Bauen

Das Gebäude Widderstraße 25 in Fürth wurde wie alle Neubauten der letzten Jahre mit klimaneutralen Porotonziegeln ohne Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Steine sind mit dem



Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung (links), André Jeschar (3. v. l.) und der Vorstand enthüllten die Frühlingsgöttin Maja.

Am 23. Oktober 2019 war die feierliche Enthüllung der Replik der Frühlingsgöttin Maja. Die zierliche, anmutend dargestellte junge Frau mit langem Rock, der ihre Beine und Füße freigibt, scheucht drei Enten ins Wasser.

natürlichen Dämmstoff Perlit gefüllt, der vulkanischen Ursprungs ist. Somit wird eine massive, schadstofffreie und langlebige Bauweise ermöglicht.

## Heizen mit Naturwärme

Wärmepumpen sind nicht nur innovativ und zukunftssicher, sie sorgen auch für bezahlbare Heizkosten und schonen die Umwelt. In unserem Neubau in der Widderstraße 25 in Fürth kommt erstmals eine Außenluft-Wärmepumpe als Ergänzung zur modernen Gas-Brennwertheizung zum Einsatz. Wärmepumpen nutzen ähnlich wie Solaranlagen die Kraft der Sonne. Sie bedienen sich der gespeicherten Wärme in der Luft und funktionieren nach dem gleichen Prinzip wie ein Kühlschrank, nur in umgekehrter Richtung. Das in der Pumpe zirkulierende Kältemittel nimmt die Wärme der umgebenden Luft auf, ein



Außenluft-Wärmepumpe in der Widderstraße.

Kompressor verdichtet das Kältemittel. Durch einen Verdampfungsprozess wird eine Temperaturanhebung in Gang gesetzt und an das Heizsystem abgegeben. Hierfür wird zwar Strom benötigt,







Blühstreifen Alte Reutstraße und am Neubau Wiesenstraße 31, 33 in Fürth.

es entsteht jedoch ein Vielfaches an Wärmeenergie und die Nutzer freuen sich über eine preisgünstige und klimafreundliche Heizung in ihrer Wohnanlage.

#### Blühflächen

Als Geste für den Umweltschutz und um der Natur eine konkrete Hilfe zu geben, wurden in der Alten Reutstraße 27 und am Laubenweg 28 in Fürth zwei Rasenflächen renaturiert und Blumenwiesen angelegt. Zusätzlich stehen zwei sogenannte Insektenhotels an den Blühstreifen. Schmetterlinge, Bienen, Falter und zahlreiche Insektenarten schwirren nun über die Blühfläche. Sie sind das Fundament für ein gesundes Ökosystem und die Lebensgrundlage von uns allen.

## Elektromobilität

Als eines der ersten Unternehmen in Fürth hat unsere Genossenschaft im Jahr 2015 damit begonnen, ihren Fuhrpark auf E-Mobilität umzustellen. Für sämtliche Dienstfahrten der Kundenbetreuerinnen und des Regiebetriebes kommen inzwischen Elektrofahrzeuge zum Einsatz. Abends werden sie an die Ladestationen angeschlossen, um für den nächsten Tag wieder voll aufgeladen einsatzbereit zu sein. Das Besondere dabei ist, dass der Strom auf dem genossenschaftlichen Hausdach und der Carportanlage der Geschäftsstelle Alte



Sonnenstromanlagen auf den Dächern Alte Reutstraße 31, 33.





Der Elektro-Fuhrpark.

Reutstraße 33 durch eine Photovoltaikanlage selbst produziert wird. Wir fahren also CO<sub>2</sub>-frei mit dem eigenen Strom unserer Sonnentankstelle. Dadurch werden die Feinstaubbelastung, aber auch der Verkehrslärm reduziert.

## Solar- und Photovoltaikanlagen

Umweltfreundlichen Solarstrom auf den Hausdächern selbst produzieren, den Mitgliedern preisgünstig anbieten und so den Genossenschaftsgedanken fördern - das war das erklärte Ziel bei Neugründung des "Solarpark Fürther Baugenossenschaften GmbH". Bereits im Jahr 2012 und damit vielen anderen Hauseigentümern um Jahre voraus setzten sich vier Fürther Baugenossenschaften in Kooperation mit dem städtischen Energieversorger "infra fürth gmbh" für den Klimaschutz ein und machten mit einem innovativen Modellvorhaben überregional auf sich aufmerksam. Mit der Kraft der Sonne unterhält unsere Genossenschaft derzeit 18 Solar- und Photovoltaikanlagen. Viele unserer Wohnungsnutzer beziehen damit den Ökostrom zu einem vergünstigten Preis.

## Photovoltaikanlagen

Standort	Betrieb- nahmen	Leistung in kwp	CO <sub>2</sub> - 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	5 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

## Solaranlagen

Standort	Betrieb- nahmen	Fläche Kollektoren
Talblick 19a	2012	19 m²
Winklerstr. 27	2015	38 m²
Wiesenstr. 31, 33	2017	94 m²
Alte Reutstr. 31, 33	2018	19 m²
Lilienstr. 7, Asternstr. 2, 4	2018	73 m²





## Bäume sorgen für Wohnqualität

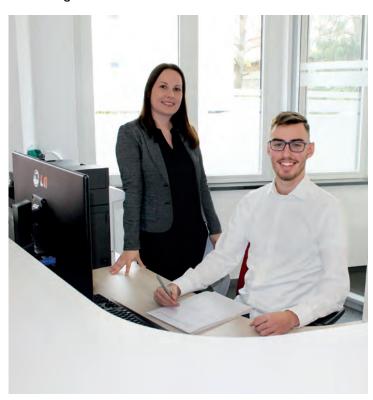
Bäume spielen eine wichtige Rolle für unser Klima. An einem heißen Sommertag ist es unter einem großen Laubbaum wesentlich frischer als zwischen den steinernen Wänden eines Innenhofes. Die Krone spendet nicht nur Schatten. das Laub verdunstet auch jede Menge Wasser und kühlt die Luft. An stürmischen Herbsttagen bieten Bäume einen ausgezeichneten Windschutz. Sie sind Lebensraum für unzählige Insekten, Vögel und andere Tiere, die dort reichlich Nahrung finden. Bereits seit vielen Jahren führt die Genossenschaft ein Baumkataster und hat einen aktuellen Bestand von circa 800 Bäumen. Das Kataster ist ein Verzeichnis, welches alle Bäume auf den Grundstücken der Genossenschaft aufführt. Die Bäume werden mit einer eindeutigen Nummer gekennzeichnet, die auch am Baum angebracht und in einem Verzeichnis



Über 100 Jahre alte Eichenbäume n der Mauerstraße in Fürth.

geführt wird. Aber nicht nur der genaue Standort wird festgehalten, sondern auch eine Beurteilung des Baumes. Beispielsweise werden die Entwicklungsphase, Stammdurchmesser, Auffälligkeiten und Zustand des Baumes dokumentiert.

#### Ausbildung zum Immobilienkaufmann



Ausbilderin Stefanie Richter und Azubi Daniel Leugner.

Am 2. September 2019 hat erstmals seit den 1970er Jahren wieder ein Auszubildender seine berufliche Laufbahn bei unserer Wohnungsgenossenschaft begonnen. Daniel Leugner erlernt den Beruf des Immobilienkaufmannes. Ausbilderin ist unsere Vorstandsassistentin Stefanie Richter. Immobilienkaufleute übernehmen vielfältige Aufgaben in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Sie sind als Vermieter, Kundenbetreuer, Manager von Bau- und Modernisierungsprojekten oder im kaufmännischen Bereich tätig. Innerhalb der Ausbildung wird Herr Leugner alle Bereiche des Unternehmens ken-

nenlernen. Die Ausbildung erfolgt im dualen System an zwei Lernorten, dem Betrieb und der staatlichen Ludwig-Erhard-Berufsschule II in Fürth. Der stete Wechsel macht den Alltag spannend und vermittelt eine umfassende berufliche Grundbildung sowie alle notwendigen praktischen und theoretischen Kenntnisse und Fähigkeiten.







## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	63.812,8	95,62	61.657,8	94,04
Umlaufvermögen	2.914,3	4,37	3.902,7	5,95
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,01	6,0	0,01
Gesamtvermögen	66.734,7	100,0	65.566,5	100,0



Kapitalstruktur	31.12.2	019	31.12.2	018
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	27.661,8	41,45	26.567,4	40,52
Rückstellungen	1.912,5	2,87	1.611,5	2,46
Verbindlichkeiten	37.156,9	55,67	37.385,4	57,02
Rechnungsabgrenzungsposten	3,5	0,01	2,2	0,00
Gesamtkapital	66.734,7	100,0	65.566,5	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 95,62 Prozent der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Erhöhung ist

bei den langfristigen Investitionen vor allem auf die Modernisierungs- und Neubautätigkeit zurückzuführen. 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 Eigenund 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 € 5,44 (Vorjahr € 5,20).

## Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.036.887,28 einen Betrag von € 869.873,94 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 € 167.013,34 in die gesetzliche Rücklage vorgeschlagen.





## Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Die Deutsche Bank hat der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG im Juli 2019 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 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.



## Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft basiert vorrangig auf einem Risikohandbuch. Die Unternehmensorganisation, die Unternehmensplanung (Wirtschafts-, Finanz- und Investitionspläne über fünf Jahre), ein Risikofrühwarnsystem und eine Kennzahlenanalyse werden laufend aktualisiert. Ziel ist es, rechtzeitig Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und die Geschäftspolitik entsprechend darauf auszurichten. Mit Hilfe einer Risikoanalyse sollen frühzeitig potentielle Risiken identifiziert werden.

Durch energetische Modernisierungen und barrierefreie Neubauten sorgen wir für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Die Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden mindert die Heizkosten und verbessert die Vermietbarkeit. Da ein Großteil unserer Mitglieder bereits das 60. Lebensjahr überschritten hat und dieser Personenkreis auch weiter zunehmen wird, unternehmen wir große Anstrengungen, unseren Bestand den sich verändernden Wohnbedürfnissen anzupassen. Besonders 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 werden in die Betrachtung einbezogen. Hierbei besteht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu



Genossenschaftsvertreter auf dem Verbandstag am 22. Mai 2019 in der Meistersingerhalle in Nürnberg.



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, Versicherun-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

Aufgrund der unverändert großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit weiterhin die Vergrößerung des Angebotes von Genossenschaftswohnungen. Das Investitionsprogramm für das Geschäftsjahr 2020 umfasst folgende Maßnahmen:

#### Neubauten

Planung und Vorbereitung des Neubaus von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit 20 Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth Errichtung einer Carportanlage zwischen der Wiesenstraße 41 und Widderstraße 51

Neubau von vier offenen Kfz-Stellplätzen in der Tulpenstraße in Oberasbach

#### Zukäufe

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohnhaus mit elf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Erlanger Straße 36 in Fürth

Grundstück mit Gewerbeimmobilie in der Kronacher Straße 46 in Fürth

## Modernisiserungen/Umbauten

Umbau der Gewerberäume im Erdgeschoss der Espanstraße 4, 6 (ehemalige Niederlassung der Sparkasse) in Fürth zu zwei Vierzimmerwohnungen

Espanstraße 8 in Fürth: Dämmung der obersten Geschossdecke zur Einsparung von Heizenergie

## Instandhaltungsmaßnahmen

Rosenstraße 5 in Unterasbach: Anschluss der Heizanlage an die Zentrale in der Asternstraße 2

Alte Reutstraße 58 in Fürth: Erneuerung des Personenaufzuges Widderstraße 32, 34 in Fürth: Neuanstrich der Außenfassaden

Instandsetzungen wie z. B. die Sanierung von Hausanschlüssen und Abwasserleitungen, Fassadenwäschen und die Renovierung von Umzugswohnungen vor der Weitervermietung

## Herzlichen Dank!

Einen wesentlichen Anteil am Erfolg des Unternehmens haben die Mitarbeiter/innen. Das Team in unserer Geschäftsstelle stand das ganze Jahr als kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner für die Belange unserer Mitglieder bereit. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiter/innen für die gute Arbeit und die erbrachten Leistungen. Danke sagen wollen wir auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit mit wertvollem Rat und Unterstützung stets vertrauensvoll begleitet haben. Der Vorstand dankt allen Genossenschaftsmitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt auch den kommunalen Verwaltungen, Banken, Versicherungen, Architekten- und Planungsbüros, Handwerksbetrieben sowie der Presse, die unsere Arbeit wieder mit ihrer Berichterstattung unterstützt hat. Hierfür recht herzlichen Dank!

Fürth, den 29. Mai 2020

Der Vorstand:

gez.: Roland Breun Alfred Hullin

Gerhard Niedermann











Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 der Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG









# Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.153,00	29.521,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	e 61.469.534,34		59.240.432,46
Grundstücke mit Geschäftsbauten	809.394,00		0,00
Grundstücke ohne Bauten	909.583,48		909.898,48
Technische Anlagen und Maschinen	259,00		327,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.961,00		137.164,02
Anlagen im Bau	0,00		804.822,47
Bauvorbereitungskosten	45.764,57		23.712,21
Geleistete Anzahlungen	46.331,28	63.398.827,67	125.157,50
Finanzanlagen			
Beteiligungen	393.720,92		386.720,92
Andere Finanzanlagen	52,00	393.772,92	52,00
Anlagevermögen insgesamt		63.812.753,59	61.657.808,06
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere	e Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.040.770,94		1.931.337,71
Andere Vorräte	11.225,19	2.051.996,13	14.460,36
Forderungen und sonstige Vermögensgeger	nstände		
Forderungen aus der Vermietung	4.528,19		4.270,93
Forderungen aus anderen Lieferungen und Lei	stungen 1.938,96		1.675,90
Sonstige Vermögensgegenstände	135.488,10	141.955,25	119.904,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstit	uten	720.353,99	1.831.077,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.592,00	5.986,00
BILANZSUMME		66.734.650,96	65.566.521,82



# Bilanz zum 31.12.2019

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres	72.040.00		(4.140.00
ausgeschiedenen Mitglieder	72.040,00		64.140,00
der verbleibenden Mitglieder	2.066.260,00	2 120 200 00	2.018.180,00
aus gekündigten Anteilen	900,00	2.139.200,00	1.500,00
Kapitalrücklage		3.436.644,19	3.434.544,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.818.925,39		1.755.983,64
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 62.941,75 (Vj.: € 3.925,67 )			,
Andere Ergebnisrücklagen	20.100.000,00	21.918.925,39	19.230.126,06
- davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 869.873,94 (Vj.: € 650.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	1.036.887,28		712.941,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	869.873,94		650.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	167.013,34	0,00
Eigenkapital insgesamt		27.661.782,92	26.567.415,64
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.572.294,00		1.431.778,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	340.265,00	1.912.559,00	179.725,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.898.910,28		29.701.856,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditge	ebern 4.853.223,10		4.965.822,97
Erhaltene Anzahlungen	2.092.082,75		2.134.469,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.657,51		1.575,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistunge	en 285.319,58		552.082,48
Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: € 0,00 (Vj.: € 0,00)	25.663,02	37.156.856,24	29.603,90
Rechnungsabgrenzungsposten		3.452,80	2.191,98
BILANZSUMME		66.734.650,96	65.566.521,82



# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.780.484,09		7.347.399,68
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.265,05	7.814.749,14	34.861,60
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		109.433,23	102.241,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.750,00	81.260,00
Sonstige betriebliche Erträge		279.350,46	226.442,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.569.726,73		3.677.470,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	241,29	3.569.968,02	239,45
Rohergebnis		4.659.314,81	4.114.494,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	591.032,73		566.351,43
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 47.311,15 (Vj.: € 96.416,97)	173.188,89	764.221,62	213.183,06
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.662.861,44	1.490.406,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.863,10	236.711,21
Erträge aus Beteiligungen		12.833,55	12.833,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 306,24 (Vj.: € 372,62)		322,54	374,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 157.328,50 (Vj.: € 139.605,14)		775.778,43	741.918,09
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.454,01	4.710,54
Ergebnis nach Steuern		1.218.292,30	874.421,56
Sonstige Steuern		181.405,02	161.479,81
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.036.887,28	712.941,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		869.873,94	650.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		167.013,34	62.941,75





## Anhang zum Jahresabschluss 2019

#### 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 ein 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 € 250 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 Preisund Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen 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 Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,21 Prozent (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,32 Prozent (Stichtag Dezember 2019/Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

# C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

## Anlagevermögen

Die bis 31.12.2018 angefallenen Baukosten des fertiggestellten Neubaus Widderstr. 25 von insgesamt T€ 804,8 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€ 25,7 einbezogen.

Bei dem Anwesen Georgenstr. 36-40 wurden ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 22,5, sowie ein KfW-Zuschuss für energieeffizientes Sanieren in Höhe von T€ 1,0 baukostenmindernd berücksichtigt.

Unter Grundstücke mit Geschäftsbauten ist das per 01.07.2019 erworbene Grundstück mit einem Geschäftsgebäude in der Kronacher Str. 46 mit den Anschaffungskosten von € 823.005,40 ausgewiesen.

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

• Wasseraufbereitungs-

anlagen 10 Jahre

• technische Anlagen und Maschinen

4-10 Jahre

• Betriebs- und

Geschäftsausstattung 4-14 Jahre

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 46,3 betreffen Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb des bebauten Grundstücks mit einem Wohngebäude in der Erlanger Straße 36, Flurnummer 927/4, mit Übergang Nutzen und Lasten zum 01.02.2020.





## Umlaufvermögen

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

In der Position unfertige Leistungen sind € 2.040.770,94 (Vorjahr: € 1.931.337,71) 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 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,32 %) einen Betrag in Höhe von € 189.738.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

In den "Sonstige Rückstellungen" ist folgender Posten von größerem Umfang enthalten:

Rückstellung für verpflichtende Kanalsanierungen € 204.200,00

#### Verbindlichkeiten

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

Als Mietsicherheiten sind zum 31.12.2019 Mietkautionen in Höhe von T€ 7,1 (Vorjahr: T€ 2,1) 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:

# Versicherungsentschädigungen Verkauf von Anlagevermögen (Häuser) 136.299,25 120.243,87

#### **E. SONSTIGE ANGABEN**

- 1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich zehn Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte) sowie ein geringfügig Beschäftigter angestellt.
- 2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für 2020 in Höhe von insgesamt € 1,0 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 € 0,8 Millionen, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 0,7 Millionen gegenüberstehen. Andererseits beinhalten sie den Kaufpreis und sonstige Anschaffungskosten von T€ 898,3 für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb des bebauten Grundstücks Erlanger Straße 36.
- Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen

Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektabwertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen.

Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

## 4. Mitgliederbewegung 2019

	Mitglieder	
Bestand 1.1.2019	2.152	
Zugang	105	
Abgang	86	
Bestand 31.12.2019	2.171	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 48.080 erhöht.



- 5. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.
- 6. Die Genossenschaft hält Anteile (21,92 Prozent) an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2018 beträgt der Jahresüberschuss € 561.300,22 und das Eigenkapital € 7.481.925,51. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2019 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften

GmbH, Fürth. Zum 31.12.2018 beträgt der Jahresüberschuss € 16.772,09 und das Eigenkapital € 544.532,56. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2019 noch nicht vor.

7. Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun Gerhard Niedermann Gerhard Blank (bis 14.01.2020) Alfred Hullin (ab 15.01.2020)

8. Prokura

Brigitte Jakobi

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender Stefan Hildner – stv. Vorsitzender Ulrich Grochowski Oliver Palige Martina Bosen Alfred Hullin (bis 14.01.2020) Peter Wiedemann Peter Ludwig (bis 30.16.2019) Richard Scherzer (ab 25.09.2019)

Fürth, den 29. Mai 2020

Der Vorstand:

gez.: Roland Breun Alfred Hullin Gerhard Niedermann

## Verbindlichkeitenspiegel 2019

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

6Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten	29.898.910,28	1.464.587,04	28.434.323,24
gegenüber Kreditinstituten	(29.701.856,88)	(1.345.769,62)	(28.356.087,26)
Verbindlichkeiten gegen-	4.853.223,10	114.797,21	4.738.425,89
über anderen Kreditgebern	(4.965.822,97)	(112.599,87)	(4.853.223,10)
Erhaltene Anzahlungen	2.092.082,75	2.092.082,75	(0,00)
	(2.134.469,42)	(2.134.469,42)	(0,00)
Verbindlichkeiten	1.657,51	1.657,51	(0,00)
aus Vermietung	(1.575,55)	(1.575,59)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus	285.319,58	285.319,58	(0,00)
Lieferungen und Leistungen	(552.082,48)	(552.082,48)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	25.663 <b>,</b> 02	7.731,17	17.931,85
	(29.603 <b>,</b> 90)	(11.012,81)	(18.591,09)
Gesamtbetrag	<b>37.156.856,24</b> (37.385.411,20)	<b>3.966.175,26</b> (4.157.509,75)	<b>33.190.680,98</b> (33.227.901,45)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 27.125.171,13.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 34.002.133,38 durch Grundpfandrechte gesichert.





## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die Tätigkeiten der Genossenschaft in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen laufend überwacht, den Vorstand beraten und die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

Dazu wurden sieben Sitzungen – davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand – abgehalten, in denen sich der Aufsichtsrat ausführlich über sämtliche genehmigungspflichtigen und wesentlichen Angelegenheiten informiert hat.

Insbesondere die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Unternehmens- und Personalplanung und das Risikomanagement der Genossenschaft wurden behandelt. Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen, die für das Unternehmen von Bedeutung waren, regelmäßig eingebunden.

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 04.11. bis 14.11.2019 die Prüfung nach § 53 GenG durch. Neben dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 2019

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2019 zu und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung an. Zudem schlägt der Aufsichtsrat der Versammlung vor, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum. Für den persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2019 dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand.

Fürth, im Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer





## Hinweise



## 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.





## Impressum

## Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft Fürth - Oberasbach eG Roland Breun, Geschäftsführer und Vorstand Alfred Hullin, 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

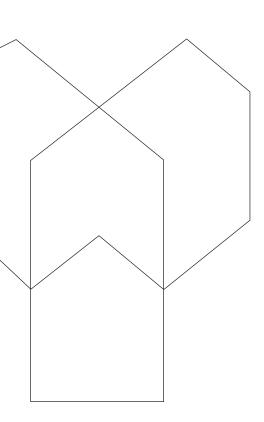
Roland Breun Sabine Antal











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