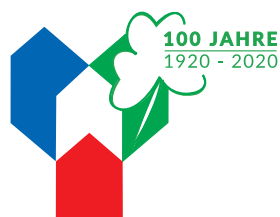




Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG



Bericht zum Geschäftsjahr 2020



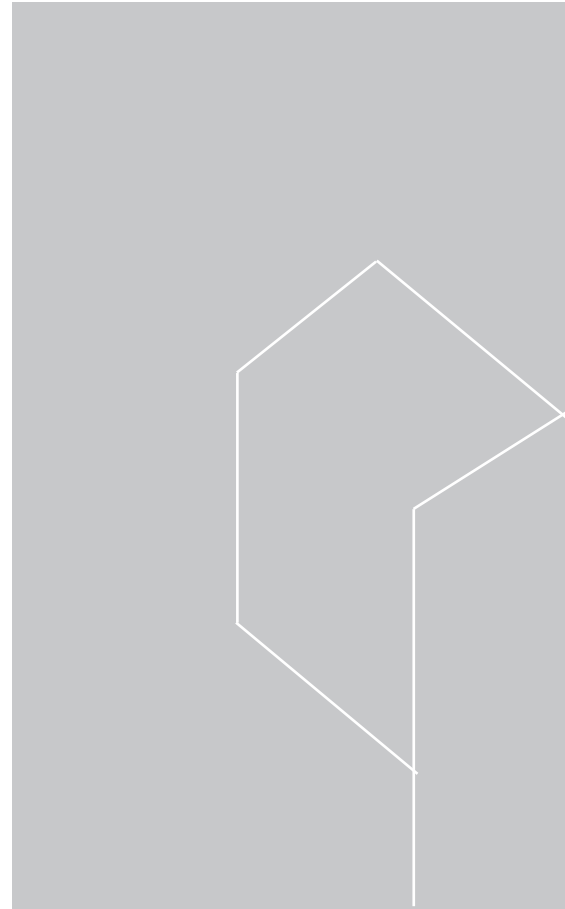
Seit 1920 gut und sicher wohnen – das garantieren wir Ihnen auch in Zukunft





Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder	04
Auf einen Blick	05
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/21.....	06
Jahresbericht des Vorstandes	10
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	31
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	37
Hinweise	38



Gründungshäuser in der Kriegerheimsiedlung aus den 1920er Jahren.

Nachruf Armin Rösner



Wir gedenken dem ehemaligen Leiter unseres Regiebetriebes, Armin Rösner, der am 31. August 2020 im Alter von 81 Jahren verstorben ist. Herr Rösner trat im Jahr 1962 in unsere Genossenschaft als Maler ein. Zwei Jahre später wurde er zum Leiter des Regiebetriebes ernannt, den er bis zum Eintritt in den Ruhestand im Jahr 2001 mit großem persönlichem Einsatz führte. Sein Wirken für unsere Genossenschaft wird für uns unvergessen bleiben.

Zum Gedenken

Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Erwin Nürnberger	19.11.2002
Hans Glumm	18.01.2014
Marianne Krug	26.09.2015
Irmgard Hitz	15.02.2017
Erwin Taut	04.09.2019
Hans-Peter Schwab	20.09.2019
Ilse Swist	28.11.2019
Rosemarie Freitag	18.12.2019
Else Brucker	30.12.2019
Magda Hassler	06.01.2020
Sara Szekely	15.01.2020
Herbert Dietz	17.01.2020
Hans Lehmeier	21.01.2020
Adolf Buttenhauser	27.01.2020
Hildegard Engelbrecht	27.01.2020
Peter Dudek	11.02.2020
Alois Krug	18.02.2020
Peter Reber	20.02.2020
Gerd Wendland	06.03.2020
Betti Riedel	20.03.2020
Gertrud März	21.03.2020
Hildegund Geissler	22.03.2020
Reinhard Janouschek	24.03.2020
Horst Günthert	14.04.2020
Hermann Pfahler	14.04.2020
Helmut Seeger	15.04.2020
Richard Kaiser	18.04.2020
Hans Schubert	27.04.2020
Elzbieta Salajska	05.05.2020
Heinz Weger	31.05.2020
Erika Haustein	17.07.2020
Armin Rösner	31.08.2020
Anna Fetteroll	24.10.2020
Valeriu Cerghit	07.11.2020
Gerda König	21.11.2020
Edith Herget	21.11.2020



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 faire Abrechnung der Wohnnebenkosten



Schlüsselszahlen 31.12.2020

Bilanzsumme: € 73.402.366,00
 Eigenkapital: € 28.955.404,00
 Bauinvestitionen: € 3.379.254,00
 Mitglieder-Einlagen: € 2.057.320,00
 Mitglieder: 2.148
 Wohnungen: 1.293
 Mitarbeiter/innen: 11
 (davon Teilzeit 3)

Beteiligungen

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth
- Solarpark Fürther Wohnungsbau-genossenschaften GmbH, Fürth
- BZG-Baustoffzentralgesellschaft GmbH, Nürnberg

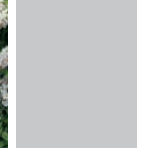
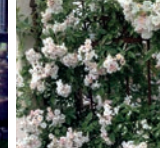
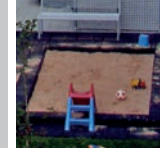
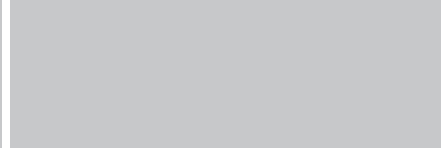
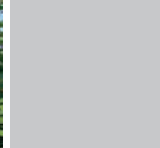
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG versorgt ihre Mitglieder satzungsgemäß mit guten, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und feierte 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 1.293 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten sowie 801 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. Die Demographie, Migration, Klimaschutz und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Auch die Anforderungen der Politik und Gesellschaft sind hoch: Wir sollen neue, preisgünstige Wohnungen mit einem hohen Energiestandard bauen, unseren Bestand energetisch nachrüsten und gleichzeitig die Nutzungsgebühren bezahlbar gestalten. Mit diesen dynamischen und komplexen Themen setzt sich die Genossenschaft auseinander, um ein erfolgreicher und zukunftsfähiger Marktteilnehmer zu bleiben. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern sind die Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen.

Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für nächste Generationen zu erhalten. 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.

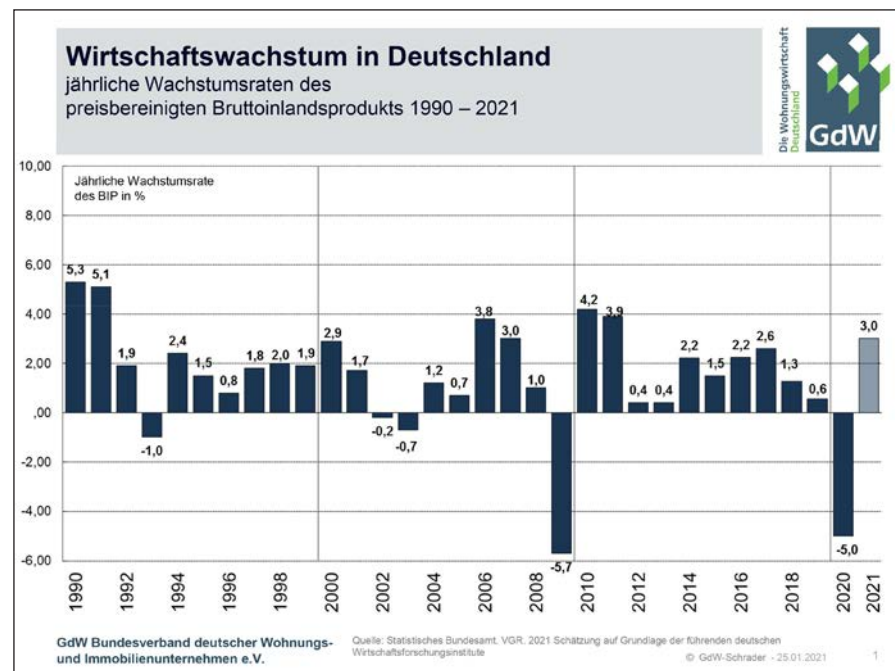


Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damsals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 Prozent gesunken. Dennoch stellen die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausrei-



chendem Umfang vorliegen. Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Corona-Welle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann.

Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 Prozent. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die teilweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im Produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen

Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 Prozent). Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 Prozent niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen. Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleistungen aus, zu dem beispielsweise die Autovermietung, die Arbeitnehmerüberlassung, die Reisebüros und -veranstalter sowie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitnehmern

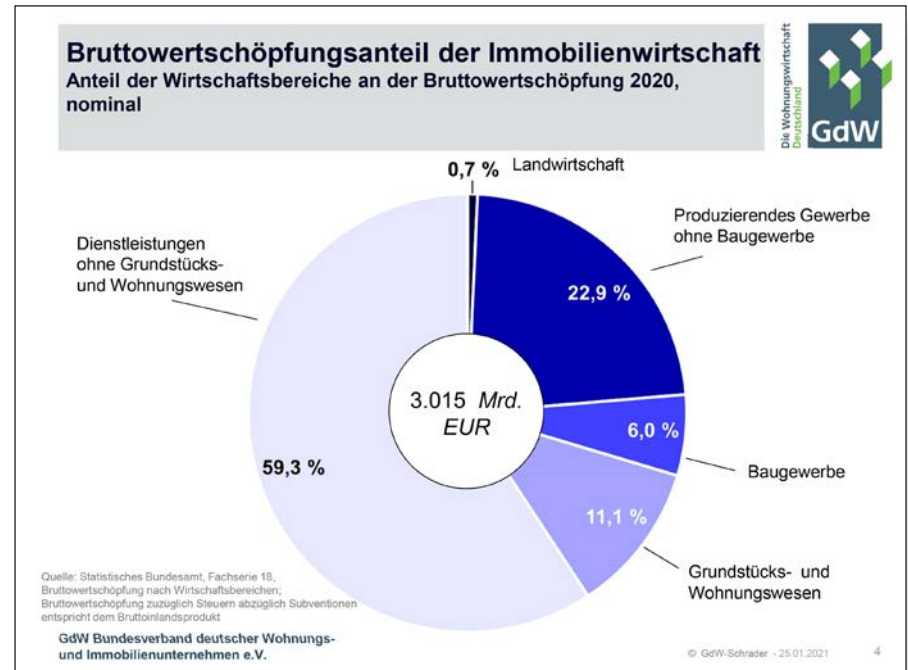


und im Mietwagengeschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 überdurchschnittlich stark verringerte, und zwar um 7,9 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 Prozent gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozent zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Nachfrage ging massiv zurück, nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als



der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 Prozent und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 Prozent in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 Prozent gegenüber 2019 zurück. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit 3,5 Prozent den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 Prozent zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem

Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 Prozent weniger investiert als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 Prozent, die Importe um 8,6 Prozent. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Bauwirtschaft trotz der Coronakrise – aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie

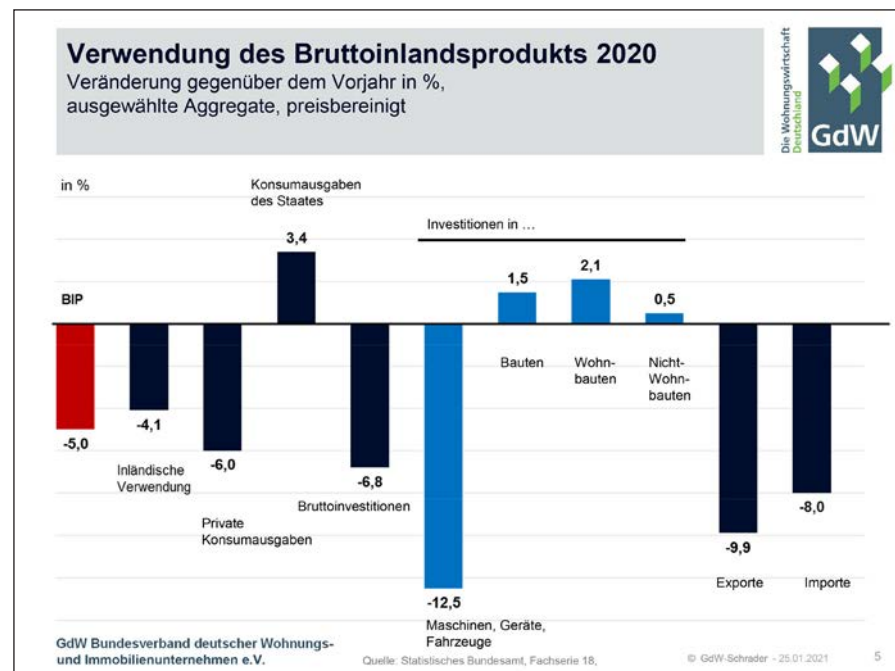
Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 Prozent. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 Prozent) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 Prozent, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs



von 0,5 Prozent kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 Prozent), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 Prozent der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 Prozent gelegen. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem



kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 Prozent etwas verhaltener ausfallen. Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden

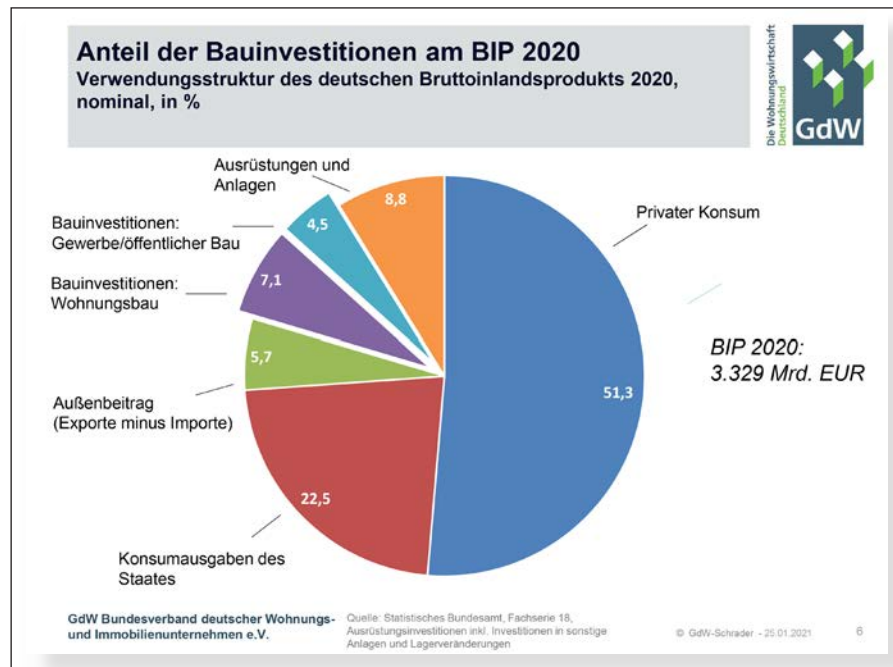
Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 Prozent mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 Prozent) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 Prozent) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 Prozent), brach die Zahl genehmigter

Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 Prozent). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 52 Prozent der Baugenehmigungen des Jahres 2020.

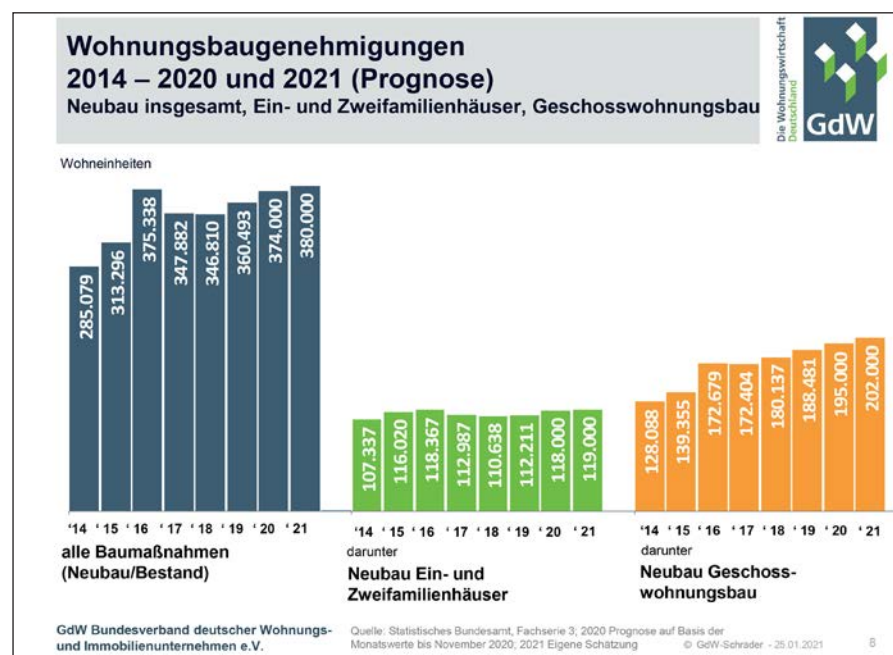
Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 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. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte

die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verfestigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen





Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: 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. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu

räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Jahresbericht des Vorstandes

Jubiläumsjahr mit Coronavirus

Vor 100 Jahren wurde die Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte gegründet. Niemand hätte gedacht, dass es gerade in unserem Jubiläumsjahr zu einer der größten Krisen in der Geschichte unserer Genossenschaft kommt und das zurückliegende Jahr zu einem der herausforderndsten der vergangenen Jahrzehnte wird. Wegen der Coronavirus-Pandemie kam es in der Bundesrepublik Deutschland und in vielen anderen Ländern der Erde zu einem sogenannten Lockdown in einem noch nie dagewesenen Ausmaß, der unser Leben und Arbeiten radikal geändert hat. Durch die staatlich vorgeschriebene Massenquarantäne war für mehrere Wochen Stillstand im öffentlichen und wirtschaftlichen Leben. Der Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft musste deutlich heruntergefahren und die Geschäftsstelle im Frühjahr 2020 für den Parteiverkehr über mehrere Wochen geschlossen werden. Die Büroräume wurden zur Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln räumlich entzerrt. Wegen der zweiten Welle der Pandemie war unsere Geschäftsstelle ab dem Oktober für den Publikumsverkehr wieder geschlossen. Um den Betrieb aufrechtzuerhalten, mussten nicht geplante Investitionen im Bereich der Digitalisierung getätigt werden. Sitzungen und Besprechungen wurden in vielen Fällen in digitale Räume verlegt.



Die Vorstandsmitglieder Gerhard Niedermann, Roland Breun und Alfred Hullin vor dem Baugrundstück in der Ronhofer Hauptstraße.

Auf den Baustellen unserer Neubau- und Modernisierungsprojekte wurden Hygienekonzepte zum Schutze der Arbeiter erstellt, zusätzliche Wascheinrichtungen eingerichtet und kleinere Arbeitsgruppen zur Reduzierung der direkten Kontakte gebildet. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen kam es zu Covid-19-Erkrankungen und Bauzeitverzögerungen. Die umfassende Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes konnte ordnungsgemäß durchgeführt und alle geplanten Baumaßnahmen umgesetzt werden.

Viele unserer Mitglieder waren in Kurzarbeit oder kamen aus anderen Gründen in finanzielle Engpässe. Erfreulich ist jedoch, dass kein Mitglied wegen Zahlungsproblemen sein Zuhause in unserer Genossenschaft verloren hat. Geringe Einnahmeausfälle für die Genossenschaft gab es durch vermehrten Leerstand, da Anschlussvermietungen teilweise nur mit Verzögerungen durchgeführt werden konnten.

An ausgelassene Feierlichkeiten zum 100-jährigen Geburtstag unserer Traditionsgenossenschaft war wegen der Einschränkungen durch den Infektionsschutz nicht zu denken. Die Fürther Nachrichten, die Stadtzeitung Fürth und die Zeitschrift unseres Interessenverbandes VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) berichteten ausführlich über die Gründung und Historie unserer Genossenschaft. Als Zeichen der Wertschätzung für das kontinuierliche Engagement und das verantwortungsbewusste unternehmerische Wirken erhielten wir vom GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) und vom VdW Bayern eine Verleihungsurkunde und ein Jubiläumsschild. Als Dokument unserer Firmengeschichte hängt es für jedermann sichtbar an einem exponierten Standort im Eingangsbereich unserer Geschäftsstelle.



Urkunde des VdW Bayern.

Mit der Verlosung von zahlreichen attraktiven Preisen anlässlich unseres Jubiläums hoffen wir, unseren Mitgliedern eine kleine Freude bereitet zu haben. Mitglieder, Geschäftspartner, Mitarbeiter/innen und Politiker berichten in einem kurzen Jubiläumsfilm aus ihrer Sicht, was das Wohnen in unserer Genossenschaft besonders



Zeitungsbericht in den Fürther Nachrichten am 15. Juli 2020 zum Jubiläum.

macht. Die Aufnahmen wurden an verschiedenen Standorten in unseren Wohnquartieren gedreht. Der Film ist auf unserer Website veröffentlicht: www.wg-fue-oas.de



Firmenschild zum 100-jährigen Bestehen.

Ein aufwändig gemachtes Jubiläumsbuch „100 Jahre Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG“ verfolgt die Entwicklung unserer Baugenossenschaft von ihrer Gründung über die Zeit des Nationalsozialismus, die Wiederaufbauphase, den Bauboom bis zu ihrer heutigen Größe mit knapp 1.300 Wohnungen bei rund 2.200 Mitgliedern. In dem vielschichtigen Buch werden neben zahlreichen Gesprächen mit Zeitzeugen und Hinterbliebenen über 700 historische und aktuelle Fotos sowie 180 geschichtliche Dokumente und Pläne abgebildet. Die Chronik mit dem Rückblick auf die wechselvolle

Geschichte umfasst 290 Seiten und kann zum Preis von 20,00 Euro über unsere Geschäftsstelle bezogen werden. Der Erlös aus dem Verkauf wird der Wärmestube Fürth gespendet, die in Not geratene Menschen auf vielfältige Weise unterstützt.

An der Ecke Laubenweg/Flurstraße in Fürth stellte der renommierte Künstler und Restaurator André Jeschar anlässlich des Jubiläums ein Kunstwerk auf, das mit lebensgroßen Figuren aus Stahl Menschen in verschiedenen Lebensphasen zeigt. An dieser Stelle danken wir unseren Mitgliedern und Unterstützern für ihre Loyalität über die vielen Jahrzehnte und wünschen uns das auch für die Zukunft.



Jubiläumsbuch.



Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung bei den Filmaufnahmen.



Mitgliederversammlung

Am 22. September 2020 fand die 96. Mitgliederversammlung unserer Wohnungsgenossenschaft im großen Saal der Stadthalle Fürth statt. 23 Mitglieder waren trotz der besonderen Umstände durch die Coronavirus-Pandemie anwesend. Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer erinnerte an die Gründung der Genossenschaft vor 100 Jahren und gab einen kurzen Überblick über die Entwicklung seit dem Jahr 1920. Er bedauerte, dass coronabedingt keine Feierlichkeiten möglich sind. Gerhard Niedermann

erstattete den Bericht des Vorstandes. Der Schwerpunkt seiner Berichterstattung lag auf den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, den durchgeführten Instandsetzungen und den Zukäufen im Jahr 2019. Im Bericht des Aufsichtsrates gratulierte Herr Meyer dem Vorstand zu seiner guten Arbeit und bedankte sich bei allen Mitarbeiter/innen der Verwaltung. Er verlas im Anschluss das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen. Alle Berichte wurden von den Mitgliedern

zustimmend anerkannt. Die Anträge zur Feststellung des Jahresabschlusses, die Gewinnverwendung und die Entlastung der Organmitglieder wurden einstimmig angenommen. Das turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Oliver Palige stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Versammlung in seinem Amt bestätigt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wünschte zum Abschluss allen Anwesenden, dass sie gesund durch die schwierige Zeit der Coronavirus-Krise kommen.

Abschied Gerhard Blank

Mit Vollendung des 72. Lebensjahres schied am 14. Januar 2020 satzungsgemäß Gerhard Blank aus dem Vorstand aus. Er war knapp dreißig Jahre im Aufsichtsrat und Vorstand nebenamtlich tätig und hat sich sehr für die positive Entwicklung der Genossenschaft eingesetzt. Als Anerkennung für seine außerordentlichen Verdienste bekam Herr Blank die Ehrennadel des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen überreicht. Er trat 1990 in den Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Fürth eG ein. 2009/2010 war er für ein Jahr der Vorsitzende des Aufsichtsrates, danach wurde er in den Vorstand bestellt. Er hatte von Anfang an das Ziel, mehr zu gestalten als zu verwalten. Er war stets ein wertvoller Impulsgeber, dessen Meinung gesucht und geschätzt wurde. Herr Blank hat zahlreiche Vorhaben und Veränderungen zur Entwicklung zu einem modernen, kundenorientierten Dienstleistungsbetrieb angestoßen. Vorstand und Aufsichtsrat danken Herrn Blank für die stets gute, sehr kollegiale und erfolgreiche Zusammenarbeit in zahlreichen Sitzungen und Gesprächen. Mit seiner Fachkompetenz und bodenständigen Art erwarb er sich großen Respekt und



ARGE-Geschäftsführer Frank Höppner verabschiedet Gerhard Blank, rechts Roland Breun. Rechts: Urkunde des VdW Bayern für die großen Verdienste.

viel Anerkennung auch bei allen Mitarbeiter/innen. Gerhard Blank wohnt nicht nur in einer Genossenschaftswohnung, sondern er lebt auch den genossenschaftlichen Gedanken. Dabei hatte er auch immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte der Nachbarn und Mitglieder, wodurch er sich sehr beliebt machte. Knapp zehn Jahre hat er sich auch als Mitglied des Aufsichtsrates der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft





GmbH, kurz ARGE, eingebracht. Zudem war er drei Jahre im Revisionsausschuss der ARGE. Wir wünschen

Herrn Blank und seiner Ehefrau Karin, die ihn bei seinen zeitaufwändigen Nebenämtern immer unterstützt hat,

für die Zukunft alles Gute und insbesondere Gesundheit.

Mitgliederehrungen

Gerne hätten wir auch im besonderen Jubiläumsjahr 2020 gemeinsam mit unseren treuen Mitgliedern gefeiert und sie für die langjährige Mitgliedschaft zu unserer Genossenschaft geehrt. Angesichts der Corona-Pandemie war dies in einem gebührenden Rahmen jedoch leider nicht möglich.

Als Dank und Anerkennung für die Loyalität über viele Jahrzehnte haben wir unseren Jubilaren einen Gutschein für einen Restaurantbesuch und unser Jubiläumsbuch per Post zugesandt.

Für die Jahre 2019 und 2020 gratulieren wir den nachfolgend genannten Mitgliedern zum Jubiläum:

50 Jahre Mitglied sind Knöfel Rosemarie, Brandel Rosalinde, Wendt Erna, Hofmann Otto, Romeike Ursula, Gellinger Ilse, Vogel Annemarie, Hieke Herbert, Bauer Marion, Nowak Margit, Strattner Martin, Schlund Marga, Mengele Norbert, Schultes Fritz, Ulrich Felix, Weinbeer Willi, Pleischer Ute, Greiss Petra, Lenz Monika, Wöhrle Helga, Breu Günther, Hildebrandt Monika, Hildner Wolfgang,

Eskofier Heinz, Pfeuffer Petra, Weinert Klaus-Dieter, Leitel Walter, Leitel Helmut, Kessler Elke, Gressmann Jutta, Güntner Ursula, Weber Günter, Lemberger Gerhard, Kessler Ernst, Fischer Erna, Stigler Doris, Rohler Walter, Gabler Heinrich, Dietz Gerda, Sebek Georg, Renner Georg

60 Jahre: Bencker Edelgard, Niedermann Werner, Weisslein Wilma, Schlee Heinz, Fleischmann Gerda, Maier Christa, Feldner Lina

70 Jahre: Kessler Christian

Hausbewirtschaftung

Das Kerngeschäft ist und bleibt die Bewirtschaftung und Vermietung von 1.293 Wohneinheiten. Das Geschäftsjahr 2020 ist wie in den vergangenen Jahren auch gut verlaufen. Die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Genossenschaft sind unverändert gegeben. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß und das niedrige Zinsniveau ermöglicht die wirtschaftliche Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den Zukauf von Wohnimmobilien. Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft folgenden Grund- und Hausbesitz:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.293
Gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)	5
Garagen	438
Carports	16
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	322

Durch den Erwerb des Wohnhauses Erlanger Straße 36 in Fürth mit elf Wohnungen und einem Gewerberaum hat sich die anrechenbare Wohnfläche um 601,00 m² erhöht. Unter Berücksichtigung des Abrisses der beiden Altbauwerke in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth und dem Verkauf des Reiheneckhauses Fuggerstraße 2, ebenfalls Fürth, beträgt die gesamte Wohnfläche unseres Bestandes zum Ende des Berichtsjahres 86.233,13 m².

Einschließlich der Erbbaurechte beträgt die Grundstücksfläche 146.188 m². Die Gewerberäume im Erdgeschoss der Espanstraße 4/6 in Fürth (ehemalige Sparkassenniederlassung) wurden im Jahr 2020 zu Wohnraum umgebaut. Zum Jahresende verzeichnet die Genossenschaft fünf Gewerbeeinheiten als ihr Eigentum. 1.212 Genossenschaftswohnungen unterliegen keiner Preis- oder Belegungsbindung und gelten als „frei finanziert“. Somit können 94 Prozent des

Wohnungsbestandes ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 81 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht sechs Prozent der Wohnungen. Durch den Neubau von vier Stellplätzen in der Tulpenstraße 7, 7 a in Unterasbach hat sich die Anzahl der offenen Pkw-Parkplätze erhöht. Aufgrund einer Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 108 Wohnungen, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können. Weitere Informationen unter www.wohnen-arge-fuerth.de



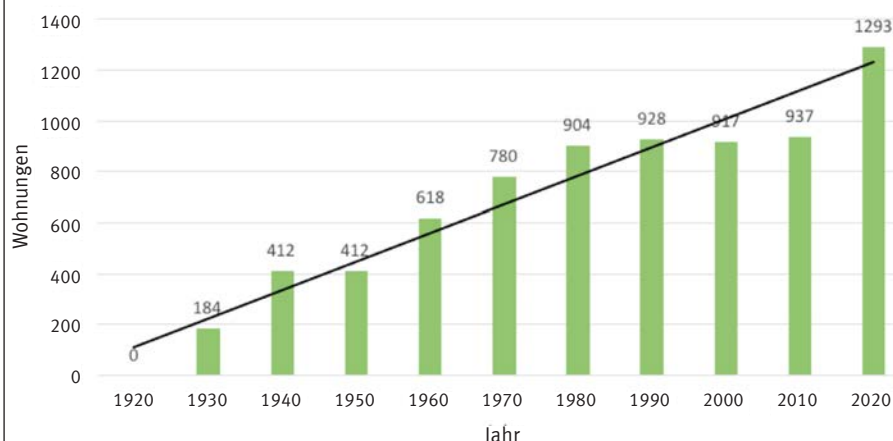
Entwicklung Mitglieder



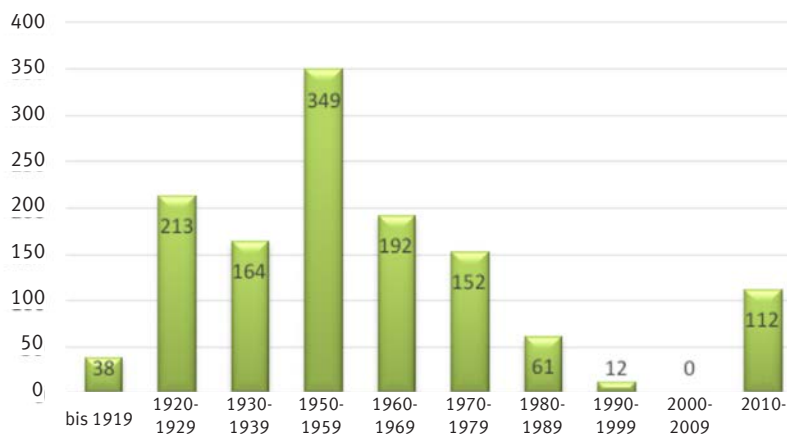
Im Jahr 2020 gingen 77 (Vorjahr: 96) Kündigungen von Wohnungsnutzungsverträgen ein. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,9 Prozent (Vorjahr 7,5 Prozent). Der häufigste Grund für die Beendigung des Nutzungsvertrages ist der Umzug in ein Pflege- bzw. Altenheim oder der Tod des Mieters.

Trotz der teilweise erheblichen Einschränkungen durch die Coronavirus-Pandemie konnten alle gekündigten Wohnungen an Interessenten weitervermietet werden. Da sie über viele Jahre unverändert blieben und nicht mehr den modernen Wohnstandards entsprachen, wurden 16 (Vorjahr 18) Wohnungen vor der Weitervermietung komplett saniert. Zum Jahresende standen 17 Wohnungen überwiegend modernisierungsbedingt leer. Hierunter sind vier Wohnungen von verstorbenen Mitgliedern, die von der Genossenschaft geräumt werden mussten, da keine Angehörigen vorhanden waren oder diese das Erbe ausschlugen. Wir hoffen, dass daraus kein Trend wird, da erhebliche Kosten durch den Leerstand, die Räumung, die Entsorgung der Möbel und des Inventars sowie die Renovierung der Wohnungen entstehen. Im Berichtsjahr sind 1.235 Bewerbungen für eine Genossenschaftswohnung,

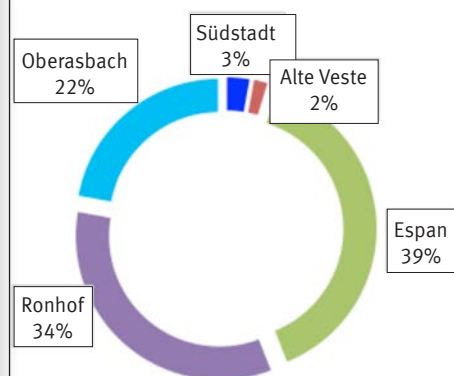
Entwicklung Wohnungsbestand



Bestand nach Baujahren



Bestand nach Wohngebieten



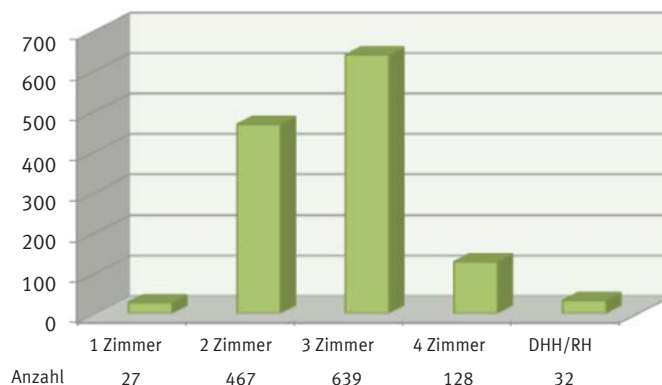
überwiegend über das Formularcenter unserer Website, eingegangen. Rund drei Viertel der Interessenten haben sich auf Grund einer persönlichen Empfehlung beworben. Wir sehen dies als Zeichen der großen Zufriedenheit unserer Mitglieder mit ihren Wohnverhältnissen. Die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann von der Genossenschaft bei weitem nicht gedeckt werden.

Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste

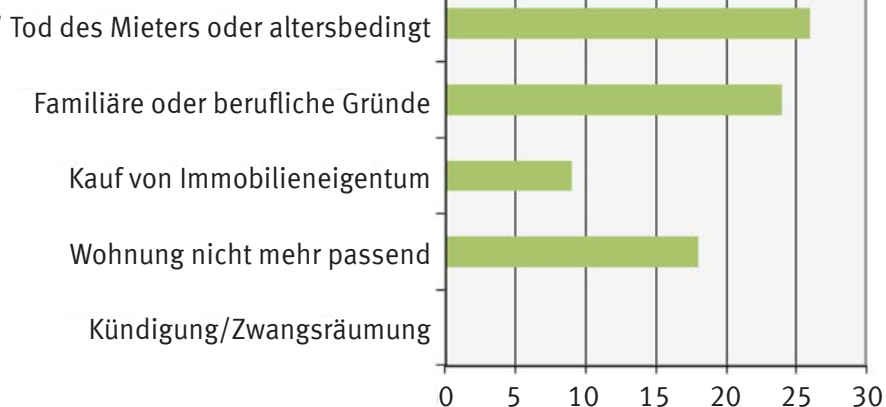
Die historische Beamstensiedlung aus den Jahren 1922 bis 1926 ist weitgehend originalgetreu erhalten und hat wegen ihrem malerischen Charakter und der großzügigen Freianlagen einen besonderen Charme. Da hier die Wirtschaftlichkeit notwendiger Investitionen für die Genossenschaft nicht gegeben ist, wurde im Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 31 der 55 Wohnhäuser der Beamstensiedlung.

Die oberste Denkmalschutzbehörde in München hat die Siedlung als schützenswert eingestuft und unter Ensembleschutz gestellt, so dass die historische Baukultur 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.

Bestand nach Zimmerzahl



Auszugsgründe 2020



Wohnungsbewerbungen



Barrierefreies Wohnen und Bauen

Die Anzahl unserer Mitglieder, die älter als 65 Jahre ist, wächst immer mehr an. Sie wünschen sich, so lange wie möglich in ihrer Genossenschaftswohnung und in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu bleiben. Die barrierefreie Umgestaltung von Bestandswohnungen ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur eingeschränkt möglich. Umbau-

wohnungen werden in jedem Fall von Schwellen und Stufen befreit und gegebenenfalls Einbauwannen durch Duschen ersetzt. Unsere Neubauten der letzten Jahre sind standardmäßig barrierefrei konzipiert und ermöglichen das Wohnen bis ins hohe Alter. Aufzüge und breitere Türen erleichtern die Nutzung von Rollatoren oder Rollstühlen. Die Badezimmer haben

ausreichende Bewegungsflächen und die Duschen sind bodengleich mit einem rutschfesten Fliesenbelag errichtet. 230 Wohnungen und somit 18 Prozent unseres Bestandes sind barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen.



Bodengleiche Dusche und großzügiger, ohne Schwellen zugänglicher Balkon in der Espanstraße 4 a, b nach dem Umbau der ehemaligen Sparkassenniederlassung im Jahr 2020.

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.



Die im Berichtsjahr neu gestaltete Website.



Die vier Ausgaben der Mieterzeitung im Jubiläumsjahr 2020.

Mit modernem Layout und hilfreichen Funktionen ist unsere Website im Jahr 2020 neu online gegangen. Langfristiges Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein umfassendes Service-Portal anzubieten. Der überarbeitete Aufbau ermöglicht den Besuchern ein schnelleres Finden der gewünschten Informationen und erleichtert die elektronische Abwicklung. Unter

dem Menüpunkt Formulare sind Vor- drucke zur Kündigung der Wohnung oder der Mitgliedschaft, SEPA-Mandate, Anträge auf Tierhaltung und vieles mehr zu finden. Unter dem Menüpunkt Wohnungsbewerbungen kann man sich nun bequem online für eine Wohnung vormerken lassen, ohne dafür ein PDF-Formular ausdrucken zu müssen. Auch Reparaturmel-

dungen sind sofort direkt und digital möglich. Da die Aufrufe immer mehr mit Smartphones und Tablets erfolgen, lassen sich die Inhalte optimiert für das jeweilige Endgerät anzeigen. Unser einmal jährlich erscheinender Geschäftsbericht mit umfangreichen Informationen einschließlich dem Jahresabschluss wird ebenfalls auf unserer Homepage veröffentlicht.

Mietenentwicklung

Die Nutzungsgebühren aus der Vermietung unserer Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um T€ 219. Da seit der letzten allgemeinen Mieterhöhung zum 1. Januar 2017 die Kosten für die Verwaltung und den Bauunterhalt deutlich gestiegen sind, erfolgte zum 1. Januar 2020 eine maßvolle Anhebung der Mieten unserer preisfreien Wohnungen um monatlich € 0,10 je Quadratmeter Wohnfläche. Zum gleichen Termin erhöhten sich die Mieten unserer 81 öffentlich geförderten Wohnungen um monatlich € 0,07 je Quadratmeter Wohnfläche, da die gesetzlich vorgegebenen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenätze angehoben wurden. Geringe Anpassungen ergaben sich zudem bei Mieterwechsel und nach

umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung unter Beachtung des örtlichen Mietspiegels berücksichtigt.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Fürth wurde zum 1. Dezember 2020 neu aufgelegt. Die durchschnittliche monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche ist demnach innerhalb von zwei Jahren um fast zwölf Prozent von € 6,94 auf € 7,75 angestiegen. Ganz anders schaut es mit der durchschnittlichen Nutzungsgebühr in unserer Genossenschaft aus. Die Durchschnittsmiete über alle Mietverhältnisse lag im Jahr 2020 bei





€ 5,64 (Vorjahr € 5,44). Damit liegt die Genossenschaftsmiete gut 27 Prozent unterhalb des mittleren Mietniveaus in der Stadt Fürth. Aufgrund der moderaten Nutzungsgebühren wirkt das Wohnungsangebot von Genossenschaften beruhigend auf die Entwicklung der regionalen Mietpreise. Das gilt für bestehende Mietverhältnisse genauso wie für die Neu- und Weitervermietung von Wohnungen. Für das Jahr 2021 ist keine allgemeine Erhöhung der Genossenschaftsmieten geplant, so dass das günstige Preisniveau unserer Bestandswohnungen auch in den schwierigen Zeiten der Coronavirus-Pandemie erhalten bleibt.

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 durch modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen. Forderungsausfälle aus Mietzahlungen sind trotz Coronavirus-Pandemie nur

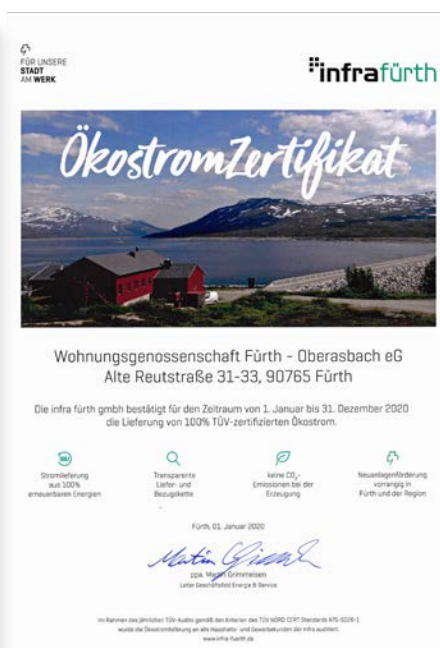
in geringem Umfang angefallen. Kündigungen und gerichtliche Zwangs-räumungen wegen Mietrückständen konnten im Berichtsjahr vermieden werden. Durch ein intensives Schuldner- und Sozialmanagement sollen dauerhaft die Wohnungen für unsere Mitglieder gesichert werden. Das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in Fürth mit dem Ziel, bei finanziellen, gesundheitlichen und altersbedingten Problemen oder auch bei Nachbarschaftskonflikten zu helfen. Weitere Informationen unter www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de

Betriebs- und Heizkosten

Die Abrechnungen der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2019 wurden Ende April 2020 an unsere Wohnungsnutzer verteilt. Im Vergleich zum Vorjahr kam es zu keinen oder nur zu geringen Kostensteigerungen. Wegen der Erhöhung des Mindestlohnes sind die Aufwendungen der Haus- und Gehwegreinigung durch den Reinigungsdienst leicht

gestiegen. Der Gasverbrauch ist witterungsbedingt und beeinflusst durch das Nutzerverhalten in vielen Wohnanlagen höher als im Vorjahr. Durch unser aktives Betriebskostenmanagement und die zahlreichen Aufrüstungen in der Haustechnik sowie die energetischen Verbesserungen von Gebäudehüllen konnte die Genossenschaft den Preisanstiegen

entgegenwirken. Die gute Marktlage wurde genutzt und Energielieferverträge vorzeitig verlängert. Es konnten mit den Fürther Wohnungsunternehmen und der infra fürth gmbh in gemeinsamen Rahmenverträgen wieder günstige Bezugspreise für die Belieferung mit Strom und Erdgas für unsere Zentralheizungen in Fürth ausgehandelt werden.



Besonders erfreulich ist, dass wir hierbei ausschließlich mit TÜV-zertifiziertem Ökostrom und Ökogas beliefert werden. Auch unsere Mitglieder in Oberasbach freuen sich über Preisnachlässe beim Hausstrom und Erdgas von der N-ERGIE, welche wir über die Vereinigung mittelfränkischer Wohnungsunternehmen e. V. erhalten. Die Preisvorteile geben wir vollständig im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen an unsere Wohnungsnutzer weiter.

Der Ausblick auf die weitere Preisentwicklung ist jedoch wenig vielversprechend: Nach sechs Jahren guter Zusammenarbeit hat uns die Gartenbaufirma den Vertrag für die Grünflächenpflege zum Ende des Jahres 2019 gekündigt, da sie zu den vereinbarten Konditionen



die Arbeiten nicht mehr kostendeckend ausführen konnte. Eine neue Ausschreibung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Kosten der Grünflächenpflege leicht steigen werden. Unsere Gebäudeversicherung hat wegen der vielen Schadensmeldungen die Konsequenzen gezogen und der Genossenschaft den Versicherungsvertrag zum Ende des Jahres 2020 gekündigt. Leider brachte die Ausschreibung einer neuen Gebäudeversicherung das Resultat, dass die Versicherungsprämie ab dem Jahr 2021 deutlich höher sein wird und somit die Betriebskosten auch in diesem Segment steigen werden. Wir konnten jedoch vereinbaren, dass bei sinkendem Schadensaufkommen die Prämie wieder herabgesetzt wird. Auch der Trend zu deutlich höheren Wohnnebenkosten, auf die die Genossenschaft

keinen Einfluss hat, wird weitergehen. Ab dem 1. Januar 2021 steigt in Fürth der Arbeitspreis je Kubikmeter Trinkwasser auf € 2,27 und der Grundpreis für die Zähler auf € 113,11 im Jahr. Zum 1. April 2021 erhöht die Stadt Fürth die Straßereinigungsgebühr von € 5,00 auf € 5,48 jährlich je Meter Straßenfrontlänge, was einer Gebührenerhöhung von fast zehn Prozent entspricht! Positiv zu berichten ist, dass die Stadtentwässerung Fürth die sogenannte Niederschlagswassergebühr für bebaute oder befestigte Flächen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind, von € 0,59 Euro auf € 0,47 je Quadratmeter zum 1. Januar 2021 senkt.

Ab dem 1. Januar 2021 beginnt die CO₂-Bepreisung. Fossile Brennstoffe sollen nach dem Willen der Bundesregie-

rung weniger attraktiv gemacht werden und zum Umstieg auf klimafreundliche Alternativen bzw. zu energetischen Sanierungen anregen. Mieter sollen zu energieeffizienten Verhalten animiert werden. Der nationale Zertifikatehandel startet mit einem CO₂-Preis von € 25,00 je Tonne. Danach steigt der Preis schrittweise auf bis zu € 55,00 im Jahr 2025 an. Damit wird das Erdgas auf Sicht deutlich teurer. Bei einem Preis von € 57,50 je Wohnung entstehen für den gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand nach ersten Hochrechnungen im ersten Jahr zusätzliche Kosten von ca. € 75.000, nach fünf Jahren ca. € 152.000. Ob es sich hierbei um umlagefähige Heizkosten handelt oder der Vermieter die Kosten zur Hälfte tragen muss, ist noch nicht endgültig geregelt.

Verkehrssicherheit

Die ständige Überwachung des Hausbesitzes bezüglich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zur Verkehrssicherheit ist ein wesentliches Element einer verantwortungsvollen Hausbewirtschaftung, um so unseren Bewohnern ein sicheres Wohnen zu garantieren. Die Kontrollaufgaben sind in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Normen und den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ festgelegt. Die Gebäude werden innen, außen und auch die Freianlagen einer regelmäßigen Sichtprüfung unterzogen. Insbesondere im Gebäude werden die allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen wie Treppenhaus, Keller und Dachboden begangen. Es werden eventuell gefundene Mängel ebenso protokolliert wie abgestellte Gegenstände, die eine Brandlast darstellen oder den Fluchtweg versperren. Zur Reduzierung des sich daraus begründenden Verwaltungsaufwandes wird eine unterstützende EDV-Lösung eingesetzt. Die Beseitigung der Missstände wird danach unmittelbar beauftragt. Mit Unterstützung eines digitalen



Frisch angelegtes Tulpenbeet in Unterասbach.

Außenflächenkatasters wird die Pflege unserer rund 800 Bäume systematisch durchgeführt. Für sämtliche haustechnische Anlagen wie Heizungen, Aufzüge, Wasseraufbereitungsanlagen, Tore und Schranken, Feuerlöscher, Rauchwarnmelder, usw. ist ein digitales Wartungsmanagement eingerichtet, das dafür

sorgt, dass Prüf- und Wartungsintervalle eingehalten werden. Damit wird gewährleistet, dass die immer strenger, umfangreicher und komplizierter werdenden Techniken und Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden und möglichst keine Störungen auftreten.



Neubautätigkeit



Farbkonzept und Grundriss der Hauptstraße 38, 38 a in Unterasbach.



Die Metropolregion braucht weiterhin mehr bezahlbare Wohnungen. Allein im Berichtsjahr 2020 sind 1.235 neue Vormerkungen für eine Genossenschaftswohnung bei uns eingegangen. Der Wohnungsmangel ist seit Jahren ein gesellschaftspolitisches Megathema. Es geht um Familien, die keine angemessene Wohnung finden. Senioren/innen, die barrierefreien Wohnraum benötigen. Junge Menschen, die nach ihrer Ausbildung oder dem Studium eine bezahlbare Wohnung suchen. Durch die Neubaumaßnahmen leistet die Genossenschaft bereits seit Jahren ihren Beitrag zur Ausweitung des Angebotes an bezahlbaren Wohnungen. So wurden mit großer Kraftanstrengung und bei Einsatz stattlicher Investitionsmittel in

den letzten fünf Jahren 98 Wohnungen neu errichtet und von unseren Mitgliedern bezogen. Im Jahr 2020 fiel nach teilweise langen Planungs- und Genehmigungsphasen der Startschuss für zwei Neubauprojekte. In unmittelbarer Nähe zu unserer Hainbergsiedlung in Unterasbach errichtet die Genossenschaft gemeinsam mit einem regionalen Bauträger zwei Wohnhäuser mit jeweils sechs großzügigen Dreizimmerwohnungen. Die Wohnanlage wird in moderner, zeitgemäßer Architektur erstellt, ist komplett barrierefrei und deshalb für Senioren/innen, aber auch für junge Familien mit einem Kinderwagen besonders gut geeignet. Die Wohnungen mit ca. 89 m² bis 106 m² sind komfortabel ausgestattet. Alle Wohnungen haben

ein geräumiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und Echtholzparkett bzw. Bodenfliesen. Das moderne Wohnkonzept sieht eine Wohnküche, Gäste-WC und in den meisten Wohnungen auch einen Abstellraum vor. Den Wohnungen im Erdgeschoss



Abbruch der beiden Altgebäude.



Visualisierung Neubaukonzept Ronhofer Hauptstraße in Fürth.



steht eine Terrasse mit Gartennutzung zur Verfügung, die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben großzügige Balkone. Auch die Dachterrassen der vier Penthaus-Wohnungen sind in den ruhigen Hof ausgerichtet. Barrierefreiheit und architektonische Merkmale wie der integrierte Aufzug und Tiefgaragenstellplätze ermöglichen das Wohnen bis ins hohe Alter. 18 Autostellplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mit einer modernen, ökologischen Luft-Wasser-Wärmepumpe (Energieeffizienzklasse: A+/Endenergiebedarf: 22kWh/(m²•a)). Die Lüftungsanlage sorgt für ein Wohlfühlklima in der gesamten Wohnung. Über die „Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ werden auf beiden Hausdächern Photovoltaikanlagen betrieben.

Der selbst produzierte Ökostrom dient der Versorgung der Hausbeleuchtung und Aufzugsanlagen. Wegen der hohen Grundstücks- und Baukosten ist es nicht leicht, neue Wohnungen zu günstigen Preisen anzubieten. Trotzdem bleibt es unser Ziel, die Nutzungsgebühren unter dem allgemeinen Durchschnitt zu halten. Die Mietpreise der Neubauwohnungen liegen zwischen € 9,00 und € 11,00 ohne Betriebskosten und somit am unteren Ende der Kostenskala im regionalen Mietspiegelvergleich. Die Fertigstellung war planmäßig im Frühjahr 2021.

Auf dem Grundstücksareal in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth wurden die beiden Bestandshäuser im Frühjahr 2020 abgerissen. Besonderes Augenmerk galt dabei der Erhaltung

der vier mächtigen Stieleichen. Ein zertifizierter Baumpfleger begleitete die Erd- und Abbrucharbeiten, so dass sich die zukünftigen Bewohner des Neubaus auf ökologisch wertvolle Schattenspenden in direkter Nachbarschaft freuen können. Seit dem Herbst steht der Baukran und mit den Beton- und Maurerarbeiten wurde begonnen. Es entstehen zwei moderne, klimafreundliche Mehrfamilienwohnhäuser in massiver Ziegelbauweise mit jeweils zehn Genossenschaftswohnungen. Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit aufgrund der Baukostenkalkulation ergibt voraussichtlich eine Kaltmiete von rund € 10,00 je Quadratmeter Wohnfläche. Die Fertigstellung der Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von rund 55 bis 83 m² ist für Anfang 2022 geplant.

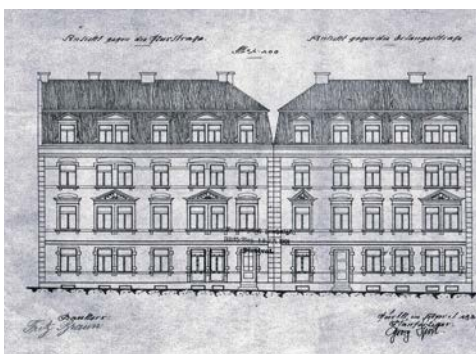
Gebäudezukauf

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr das Mehrfamilienwohnhaus Erlanger Straße 36 in Fürth erworben. Die Wohnanlage aus dem Jahr 1900 steht unter Denkmalschutz und wurde als dreigeschossiger Rohbacksteinbau mit Sandsteingliederungen und Mansardendach

im Stile der Neurenaissance errichtet. Das Dach ist mit echtem Schiefer eingedeckt.

Die elf Wohnungen und eine Ladeneinheit haben insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 637 m². Es sind al-

tes Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von 54 bis 60 m². Die Ladeneinheit hat eine Nutzfläche von 36 m². Vor dem Gebäude in Ecklage steht ein markanter Spitzahornbaum. Aufgrund der Nähe zu unserer Geschäftsstelle passt das Objekt optimal in unser Portfolio.



Historischer Plan aus dem Jahr 1900. Rechts das Eckgebäude Erlanger Straße 36 in Fürth, wie es heute aussieht.





Modernisierung und Instandhaltung

Die Qualität des genossenschaftlichen Wohnens wird mit hohen zielgenauen Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung des Anlagevermögens kontinuierlich verbessert. Diese Baumaßnahmen dienen dem Werterhalt unseres Immobilienbesitzes auch für künftige Generationen, sichern die Vermietbarkeit unserer Wohnungen, verbessern die Umwelt- und Klimafreundlichkeit und sichern Arbeitsplätze in der regionalen Bauwirtschaft. Die ehemalige Sparkassenniederlassung in der Espanstraße 4, 6 in Fürth wurde im Berichtsjahr zu zwei Vierzimmer-

wohnungen mit einer Fläche von jeweils über 120 m² umgebaut. Beide Wohneinheiten haben einen eigenen Eingang, sind barrierefrei gestaltet und verfügen über große Terrassen, die im Sommer zum langen Verweilen einladen. Im Jahr 1964 zog die damalige Stadtparkasse Fürth in den Neubau Espanstraße 4, 6 der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Fürth eG ein und leistete über viele Jahrzehnte einen wertvollen Beitrag zur Nahversorgung.

Die Außenfassade der Widderstraße 32, 34 in unserer historischen Kriegerheim-

siedlung in Fürth wurde instandgesetzt, frisch gestrichen und strahlt wieder in frischen Farben.

In unserem Wohngebiet am Ronhof in Fürth erhielten mehrere Anwesen aufgrund von Algenbildungen eine gründliche Fassadenwäsche.

In der Alten Reutstraße 58 in Fürth musste der Personenaufzug aus dem Jahr 1972 ausgebaut werden, da er nicht mehr dem heutigen Standard entsprach. Die Technik, die Kabine und die Türen auf allen Etagen wurden erneuert.



Die Sparkassenniederlassung in den 1970er Jahren und nach dem Umbau im Jahr 2020.



Vergleich vorher zu nachher: Aus den Büroräumen im Hof entstanden zwei großzügige Balkonanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität.



Fassadenreinigung an der Elsterstraße 23.



Widderstraße 32, 34 nach der Fassadensanierung.

Die Zentralheizung in der Rosenstraße 5 in Unterasbach wurde ausgebaut und die 18 angeschlossenen Wohnungen werden zukünftig über die neue Gasbrennwertheizung in der benachbar-

ten Aternstraße 2 mit Wärme versorgt. Auch die Sanierung von Kanalablaufleitungen und Hausanschlüssen an mehreren Objekten in Fürth und Oberasbach wurde planmäßig umgesetzt. Die Maß-

nahmen waren gemäß den städtischen Entwässerungssatzungen aufgrund von festgestellten Mängeln und Undichtigkeiten vorgeschrieben und verursachten Kosten von rund € 200.000.

Wohnungsrenovierungen

Ein wesentlicher Teil der jährlich anfallenden Instandhaltungskosten fällt auf die Modernisierung von Wohnungen, die durch Kündigung frei geworden sind und deren Standard über viele Jahre unverändert blieb. So wurden in den vergangenen zehn Jahren 256 Wohnungen für rund € 7,5 Millionen auf ein

zeitgemäßes Niveau gebracht. Eine besondere Herausforderung sind hierbei unsere unter Denkmalschutz stehenden Altbauwohnungen. Auch mit moderner Wohnungsausstattung soll durch die bauliche Veränderung der Charme der historischen Baukultur erhalten bleiben. Wir danken unseren

Mitgliedern, die teilweise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz mit viel Geduld und Verständnis hingenommen haben. Im Berichtsjahr wurden 16 (Vorjahr 18) Wohnungen mit einem Kostenaufwand von € 745.135,00 vor der Übergabe an die neuen Mieter umfassend renoviert.



Umbauwohnung in der Wiesenstraße 37 in Fürth: Moderne Badausstattung und Denkmalschutz müssen kein Widerspruch sein. Rechts: Frisch gestrichene Hoftür in der Wiesenstraße mit historischem Fußabstreifer.





Kunst am Bau

Anlässlich unseres 100-jährigen Jubiläums verarbeitete der Künstler und Restaurator André Jeschar ca. 500 kg Stahl und schuf lebensgroße Figuren, die Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen darstellen. Er versammelte unter anderem ein Paar mit zwei Kindern, eine Seniorin mit Einkaufswagen und sogar einen Spaziergänger mit Hund um eine 2,50 m hohe Stele, auf der das Genossenschaftslogo thront.

Das Kunstwerk steht an der Ecke Laubenweg/Flurstraße in Fürth und soll für die lange Tradition, den Solidaritätsgedanken und die gegenseitige Fürsorge in unserer Genossenschaft mit ihren rund 2.200 Mitgliedern und 1.300 Wohnungen stehen. André Jeschar hat in unserem Auftrag bereits vor unserer Geschäftsstelle in der Alte Reutstraße 33 ein Cortenstahl-Kunstobjekt errichtet und eine Replik der Bronzefigur Maja vor unserer Wohnanlage Am Kavierlein in Fürth aufgestellt.



André Jeschar vor seinem Kunstwerk in der Flurstraße in Fürth.

An unserem Standort in Unterlasbach soll im Jahr 2021 ein ähnliches Denkmal zum Jubiläumsjahr entstehen.

Umwelt- und Klimaschutz

Die Schaffung von neuem Wohnraum in nachhaltiger, ökologischer Bauweise ist eine unserer dringlichsten Aufgaben. Unser Neubau in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth wurde in klassischer Massivbauweise mit klimaneutralen Porotonsteinen errichtet. Gebäude aus Ziegel sind mit einer Nutzungsdauer von mindestens 80 bis 100 Jahren sehr langlebig. Somit ist der Ziegel ein nachhaltiges Produkt und zeichnet sich darüber hinaus durch einen optimalen Wärme-, Schall- und Brandschutz aus. Abgerundet wird die ökologische Performance des Neubaus durch die Verwendung von Naturschiefer als Dacheindeckung und die Beheizung mit einer Luftwärmepumpe.

Auch die Wärmeversorgung unserer zwölf Neubauwohnungen in der Hauptstraße 38, 38 a in Unterlasbach erfolgt



Tragwerk-Zeichnung Ronhofer Hauptstraße 267 mit wasserundurchlässigem Betonkeller, klassisch gemauertem Ziegelbau und Sparren-Satteldach.



Klimafreundliche Luftwärmepumpen und PV-Anlagen auf den Hausdächern der Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach.



Die Baupläne an der Ronhofer Hauptstraße weist auf die klimaneutralen Ziegel hin.

mit einer modernen, ökologischen Luftwärmepumpe (Energieeffizienzklasse: A+/Endenergiebedarf: 22kWh/(m²•a). Über die „Solarpark Fürther Wohnungsbau-gesellschaften GmbH“ werden auf beiden Hausdächern Photovoltaik-anlagen betrieben. Der selbst produzierte Ökostrom dient der Versorgung der Hausbeleuchtung und Aufzugsanlagen.

Bereits seit dem Jahr 2012 kooperiert unser Unternehmen mit drei Fürther

Photovoltaikanlagen

Standort	Betrieb-nahmen	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, 5 a	2013	15	8 t
Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstr. 8, 8a	2013	18	9 t
Tulpenstr. 7, 7 a	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

Solaranlagen

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



Neupflanzungen in der Elsterstraße.



Baugenossenschaften und dem städtischen Energieversorger „infra fürth gmbh“. Über die „Solarpark Fürther Baugenossenschaften GmbH“ werden derzeit 18 Solar- und Photovoltaikanlagen in Fürth und in Oberasbach betrieben und grüner Strom aus erneuerbaren Energien kostengünstig produziert. Viele unserer Wohnungsnutzer profitieren vom Mieterstrommodell und beziehen ressourcensparenden Ökostrom zu einem vergünstigten Preis. Auch den zukünftigen Bewohnern des Neubaus Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth wird selbst produzierter Solarstrom zur Verfügung gestellt.

Über 800 Bäume und unzählige Sträucher und Beete sind auf unseren Grundstücksflächen zu pflegen, die zu einem gesunden Kleinklima und so zu gutem Wohnen in unseren Genossenschaftshäusern beitragen. Zudem bieten die Pflanzen wertvollen Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten. Im Herbst 2020 wurden in der Elsterstraße zwei Feldahornbäume neu gepflanzt, die das heiße Stadtklima gut vertragen. Gefördert wurden die Pflanzungen durch das Umweltamt der Stadt Fürth mit der Aktion „Der geschenkte Baum“, die damit einen Anreiz zur Durchgrünung der Grundstücke setzen will. In der Alte Reutstraße zieht ein im Berichtsjahr neu angelegtes Blumenbeet nicht nur Bienen und Insekten aller Art an, es erfreut auch das Auge der Besucher/innen unserer Geschäftsstelle.

Blumenbeet in der Alte Reutstraße.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

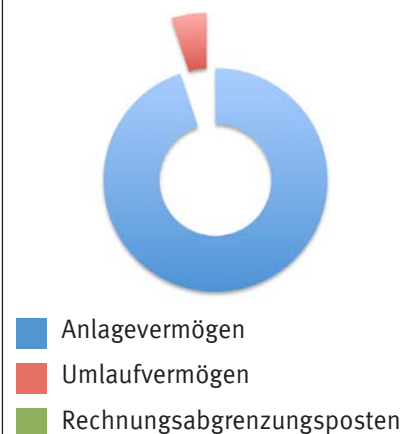
Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	69.674,3	94,92	63.812,8	95,62
Umlaufvermögen	3.720,5	5,07	2.914,3	4,37
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,01	7,6	0,01
Gesamtvermögen	73.402,4	100,0	66.734,7	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	28.955,4	39,45	27.661,8	41,45
Rückstellungen	2.121,7	2,89	1.912,5	2,87
Verbindlichkeiten	42.321,3	57,65	37.156,9	55,67
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,01	3,5	0,01
Gesamtkapital	73.402,4	100,0	66.734,7	100,0

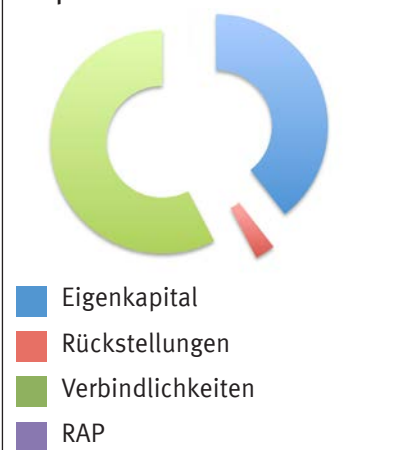
Das Anlagevermögen beträgt 94,92 Prozent der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstel-

lungen gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstrukturen sind geordnet und solide.

Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



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 € 5,64 (Vorjahr € 5,44).

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.284.240,68 einen Betrag von € 1.100.000,00 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 € 184.240,68 in die freie Rücklage vorgeschlagen.

Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Einmal jährlich wird unser Jahresabschluss einer kritischen Bonitätsprüfung unterzogen. Erneut hat die Deutsche Bank der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG im Juni 2020 die Notenbankfähigkeit bescheinigt. Mit dieser Einstufung wird insbesondere in unsicheren Krisenzeiten unsere solide und erfolgreiche Geschäftspolitik bestätigt. Anhand einer Auswahl verschiedener Kennzahlen wie beispielsweise Rentabilität, Liquidität und Eigenkapitalquote

erfolgt eine Analyse und Beurteilung in strategischer, finanzwirtschaftlicher und ertragswirtschaftlicher Hinsicht. 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. Mögliche Risiken durch die Coronavirus-Pandemie wurden in der Risikoanalyse neu definiert und werden laufend beobachtet, um gegebenenfalls rechtzeitig einen Handlungsbedarf festzustellen und wirksame Maßnahmen dagegen einzuleiten. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer

technologischer Möglichkeiten. 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 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



Hauseingänge Georgenstraße 38, 40 in Fürth.

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 Annuitätendarlehn. 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

Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2021 besteht aus nachhaltigen

Zukunftsinvestitionen mit folgenden Maßnahmen:

Neubauten

- Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit 20 Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth
- Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit 12 Dreizimmerwohnungen in der Hauptstraße 38, 38 a in Unterasbach
- Neuanlage eines Fahrradabstellhauses in der Elsterstraße in Fürth und mehrere Müllplatzanlagen in Unterasbach

Instandhaltungsmaßnahmen

- Rosenstraße 13 in Unterasbach: Anschluss der Heizanlage an die Zentrale in der A sternstraße 2
- Georgenstraße 3 bis 13 in Fürth und Tulpenstraße 3, 3 a in Oberasbach: Sanierung der Treppenhäuseranlagen
- Widderstraße 36, 38 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!

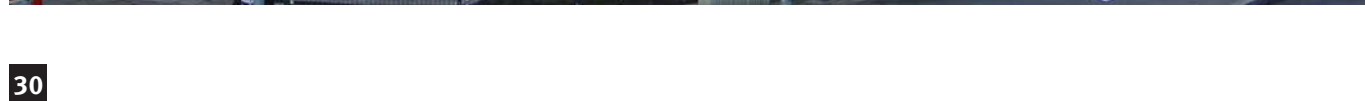
Fürth, den 31. Mai 2021

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Alfred Hullin

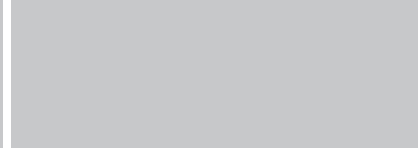
Gerhard Niedermann





Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2020
der Wohnungsgenossenschaft
Fürth • Oberasbach eG





Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.446,00	20.153,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.526.371,82		61.469.534,34
Grundstücke mit Geschäftsbauten	782.173,00		809.394,00
Grundstücke ohne Bauten	904.589,48		909.583,48
Technische Anlagen und Maschinen	197,00		259,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.017,00		117.961,00
Anlagen im Bau	3.035.377,09		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		45.764,57
Geleistete Anzahlungen	<u>4.914.342,44</u>	69.260.067,83	46.331,28
Finanzanlagen			
Beteiligungen	393.720,92		393.720,92
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>393.772,92</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		69.674.286,75	63.812.753,59
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.073.764,78		2.040.770,94
Andere Vorräte	<u>10.938,44</u>	2.084.703,22	11.225,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	10.060,81		4.528,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.543,80		1.938,96
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>134.926,22</u>	146.530,83	135.488,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.489.252,72	720.353,99
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.592,00</u>	<u>7.592,00</u>
BILANZSUMME		<u>73.402.365,52</u>	<u>66.734.650,96</u>



Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.260,00		72.040,00
der verbleibenden Mitglieder	2.057.320,00		2.066.260,00
aus gekündigten Anteilen	<u>520,00</u>	2.147.100,00	900,00
Kapitalrücklage		3.438.124,19	3.436.644,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.818.925,39
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 167.013,34 (Vj.: € 62.941,75)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>21.200.000,00</u>	23.185.938,73	20.100.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.100.000,00 (Vj.: € 869.873,94)			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	1.284.240,68		1.036.887,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.100.000,00		869.873,94
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	<u>184.240,68</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital insgesamt		28.955.403,60	27.661.782,92
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.800.698,00		1.572.294,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>321.023,00</u>	2.121.721,00	340.265,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.653.541,21		29.898.910,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.738.425,89		4.853.223,10
Erhaltene Anzahlungen	2.109.928,24		2.092.082,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.896,81		1.657,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.698,63		285.319,58
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.755,38</u>	42.321.246,16	25.663,02
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vj.: € 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.994,76</u>	<u>3.452,80</u>
BILANZSUMME		<u>73.402.365,52</u>	<u>66.734.650,96</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.117.126,49		7.780.484,09
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>29.062,57</u>	8.146.189,06	34.265,05
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.993,84	109.433,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		80.130,00	25.750,00
Sonstige betriebliche Erträge		572.124,98	279.350,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.600.684,13		3.569.726,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>238,29</u>	<u>3.600.922,42</u>	<u>241,29</u>
Rohergebnis		5.230.515,46	4.659.314,81
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	638.551,21		591.032,73
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 190.496,45 (Vj.: € 47.311,15)	<u>324.854,69</u>	963.405,90	173.188,89
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.737.504,20	1.662.861,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		298.122,82	249.863,10
Erträge aus Beteiligungen		12.833,94	12.833,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 247,53 (Vj.: € 306,24)		957,09	322,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 155.108,26 (Vj.: € 157.328,50)		771.363,48	775.778,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>4.072,42</u>	<u>1.454,01</u>
Ergebnis nach Steuern		1.469.837,67	1.218.292,30
Sonstige Steuern		<u>185.596,99</u>	<u>181.405,02</u>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.284.240,68	1.036.887,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.100.000,00	869.873,94
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		184.240,68	167.013,34



Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 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 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 2,71 Prozent (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,3 Prozent (Stichtag Dezember 2020/ Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anlagevermögen

Die in den Vorjahren und im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten des Neubaus Ronhofer Hauptstr. 267, 269 in Höhe von T€ 882,4 sowie das dazugehörige Grundstück von insgesamt T€ 1.311,6 wurden in den Anlagen im Bau wiedergegeben. Ebenfalls hier abgebildet wurden die angefallenen Kosten für den Umbau der ehemaligen Sparkassenfiliale in zwei Wohnungen in der Espanstr. 4, 6 in Höhe von T€ 841,3.

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€ 80,1 einbezogen.

Bei dem Anwesen Widderstr. 25 wurde die Rückerstattung der Stadt Fürth in Höhe von T€ 9,9 aus Verrechnung der geleisteten Sicherheitsleistung und der Herstellung der Grundstückszufahrt 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€ 4.914,3 betreffen Anschaffungsnebenkosten für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag über den Erwerb des Neubaus von zwei Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohnungen in der Hauptstr. 38, 38a mit Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Mai 2021.

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.073.764,78 (Vorjahr: € 2.040.770,94) 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 (1,6 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,3 %) einen Betrag in Höhe von € 219.166.

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

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Posten von größerem Umfang enthalten:

- Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden: € 86.500,00 (Vorjahr: € 38.000,00)
- Rückstellung für verpflichtende Kanalsanierung: € 135.500,00 (Vorjahr: € 204.200,00)

Verbindlichkeiten

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

Als Mietsicherheiten sind zum 31.12.2020 Mietkautionen in Höhe von T€ 7,9 (Vorjahr: T€ 7,1) bei einem Geldinstitut als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GUV

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Posten von außergeöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Versicherungs- entschädigungen	€ 163.077,29 (Vorjahr: € 136.299,25)
Verkauf von Anlage- vermögen (Häuser)	€ 304.124,96 (Vorjahr: € 120.243,87)

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter/innen

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich elf Arbeitnehmer/innen (davon drei Teilzeitbeschäftigte) angestellt.

Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2020	2.171
Zugang	74
Abgang	97
Bestand 31.12.2020	2.148

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 8.940,00 verringert.

Prüfungsverband

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

Beteiligungen

Die Genossenschaft hält Anteile (21,92 Prozent) an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2019 beträgt der Jahresüberschuss € 536.157,71 und das Eigenkapital € 7.973.294,04. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2019 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Jahresüberschuss € 16.800,36 und das Eigenkapital € 589.332,92. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2020 noch nicht vor.

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Gerhard Niedermann
Gerhard Blank (bis 14. Januar 2020)
Alfred Hullin (ab 15. Januar 2020)

Prokura

Brigitte Jakobi

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender
Stefan Hildner – stv. Vorsitzender
Ulrich Grochowski
Oliver Palige
Martina Bosen
Alfred Hullin (bis 14. Januar 2020)
Peter Wiedemann
Richard Scherzer

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen für 2021 in Höhe von insgesamt T€ 220,1, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren einerseits aus den Kosten aus den im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen von rund T€ 3.705,1, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von T€ 4.000,0 gegenüberstehen. Andererseits beinhalten sie den restlichen Kaufpreis und sonstige Anschaffungskosten von T€ 824,0 für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag über den Erwerb des Neubaus in der Hauptstr. 38, 38 a, dem eine bereits zugesagte restliche Darlehensrestfinanzierung in Höhe von T€ 309,0 gegenübersteht.

Fürth, den 31. Mai 2021

Der Vorstand:

gez.: Roland Breun
Alfred Hullin
Gerhard Niedermann

Verbindlichkeitspiegel 2020

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

6 Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.653.541,21 (29.898.910,28)	1.573.814,46 (1.464.587,04)	33.079.726,75 (28.434.323,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.738.425,89 (4.853.223,10)	117.037,72 (114.797,21)	4.621.388,17 (4.738.425,89)
Erhaltene Anzahlungen	2.109.928,24 (2.092.082,75)	2.109.928,24 (2.092.082,75)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.896,81 (1.657,51)	1.896,81 (1.657,51)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.698,63 (285.319,58)	791.698,63 (285.319,58)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	25.755,38 (25.663,02)	8.615,16 (7.731,17)	17.140,22 (17.931,85)
Gesamtbetrag	42.321.246,16 (37.156.856,24)	4.602.991,02 (3.966.175,26)	37.718.255,14 (33.190.680,98)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 30.905.040,31. Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 38.638.595,85 durch Grundpfandrechte gesichert.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten, die unternehmerischen Aktivitäten zu fördern und zu überwachen, auch im Geschäftsjahr 2020 verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Corona bedingte Situation informiert und über die Maßnahmen zum Gesundheitsschutz auf dem Laufenden gehalten. Der Aufsichtsrat bedauert sehr, dass wegen der Coronavirus-Pandemie das 100-Jahre-Jubiläum unserer Traditionsgenossenschaft nicht gebührend gewürdigt werden konnte.

In sechs gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat umfassend über die Planungen,



Der Aufsichtsrat im Jubiläumsjahr.



die Geschäftsentwicklung, die Durchführung der Hausbewirtschaftung, die Bautätigkeiten und die wirtschaftliche Lage informiert. Die erforderlichen satzungsmäßigen Beschlüsse und das ambitionierte Neubau- und Modernisierungsprogramm wurden nach de-

taillierter Erörterung beschlossen. Die Zusammenarbeit war stets einvernehmlich und ergebnisorientiert. Neben der konstituierenden Sitzung nach der Mitgliederversammlung fand eine weitere Aufsichtsratssitzung statt.

Die fünf Prüfungen des Revisionsausschusses ergaben keine Beanstandungen.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Gesetzlicher Prüfungsverband nach § 53 GenG geprüft. Neben dem Jahresabschluss

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 2020

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2020 und schlägt der Mitgliederversammlung vor:

1. den Jahresabschluss festzustellen.
2. die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.
3. den Vorstand zu entlasten.
4. den Aufsichtsrat zu entlasten.

Für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand seinen Dank aus. Außerdem dankt er allen Mitarbeiter/innen für die tatkräftige Unterstützung zur Aufrechterhaltung des durch die Corona-Pandemie eingeschränkten Geschäftsbetriebes und für die fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.

Fürth, im Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer

Hinweise

Geschäftsstelle:

Alte Reutstraße 33
90765 Fürth

Telefon: 0911-78 07 88 90

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

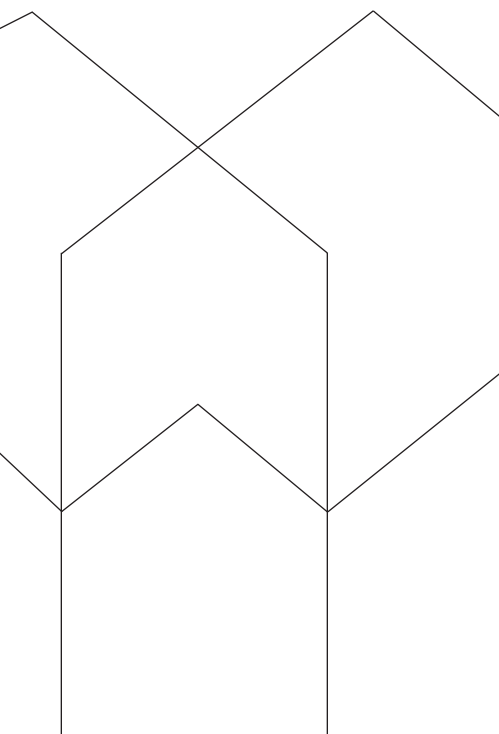
Roland Breun
Barbara Lohss

Bilder

Roland Breun
Sabine Antal



Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG



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