

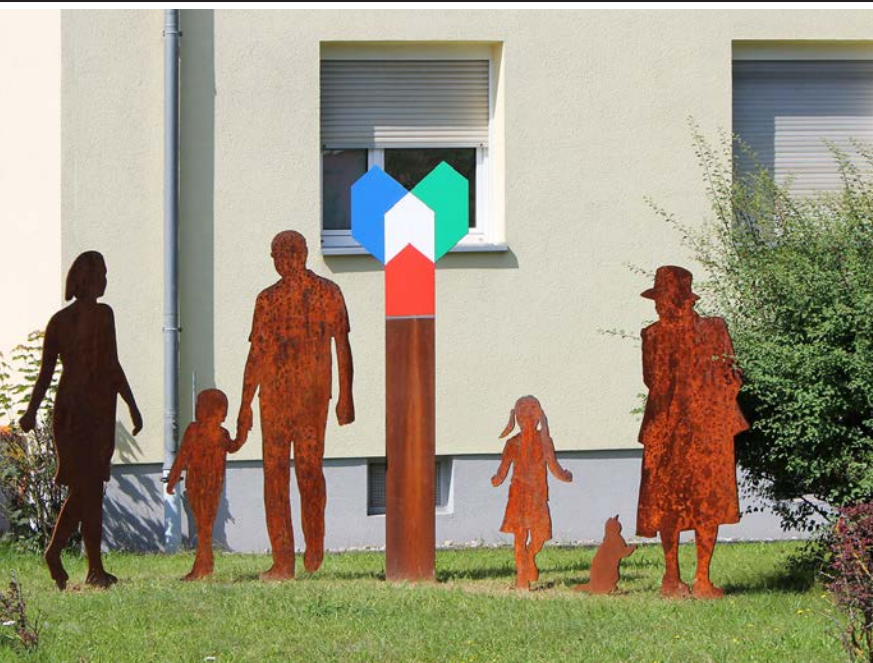


Wohnungsgenossenschaft

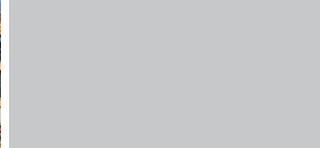
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Bericht zum Geschäftsjahr 2021



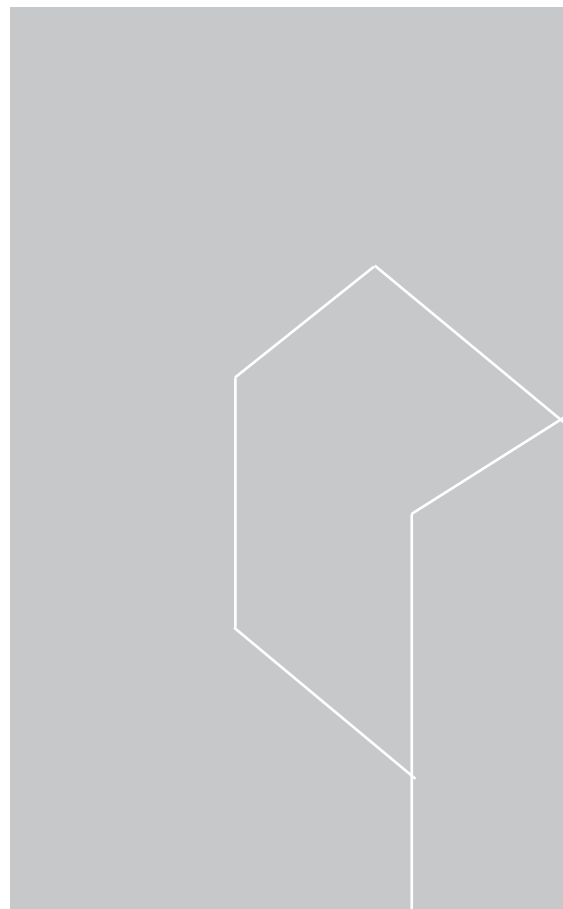
Seit 1920 gut und sicher wohnen – das garantieren wir Ihnen auch in Zukunft





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
Bilanz zum 31.12.2021	28
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021	30
Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021	34



Blick in die Kriegerheimsiedlung aus den 1920er-Jahren.



Zum Gedenken

Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Rita Ascherl
Anneliese Bluth
Kurt Dimper
Petra Eckert-Arndt
Reinhilde Fiebiger
Hildegard Güntner
Reinhard Herberth
Helga Igel
Werner Jekel
Elfriede Liewald
Agnes Löblein
Gertrud Meier

Rudolf Moucha
Horst Müller
Werner Niedermann
Hildegard Philipp
Gerhard Schilling
Heidemarie Schulz
Inge Schulze
Ingeborg Thiele
Anna Tiefel
Günter Voss
Heidi Walthier
Betti Weber

Erinnerung an Ernst Schneider

Am 11. Februar 2021 ist unser ehemaliges Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Ernst Schneider im Alter von 80 Jahren verstorben. Herr Schneider war von 1983 bis 2001 Mitglied des Aufsichtsrates und von 2001 bis 2010 im Vorstand unserer Genossenschaft aktiv. Für sein jahrzehntelanges Wirken erhielt er vom Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen die große Ehrennadel verliehen. Wir werden den Verstorbenen als liebenswerten und aufrichtigen Menschen in Erinnerung behalten.



Nachruf Béla Faragó

Im Alter von 63 Jahren ist Béla Faragó am 24. Januar 2022 verstorben. Die Genossenschaft war über viele Jahre mit dem international renommierten Künstler und Restaurator eng verbunden. An zwei Fassaden unserer Neubauten in Oberasbach malte er das grandiose Wandgemälde Wallensteinlager und eine anmutige Sonnenuhr auf. In Fürth restaurierte er mit sorgsamer Hand eine historische Wandverzierung aus den 1920er-Jahren und ein historisches Relief mit dem Genossenschaftslogo. Herr Faragó hat mit seinen Kunstwerken seine Spuren in unseren Wohnquartieren hinterlassen und wird uns als immer freundlicher, geduldiger Mensch mit großer Leidenschaft für die Kunst in Erinnerung bleiben.





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 Wohnungsbaugenossenschaft 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

Schlüsselzahlen 31.12.2021

Bilanzsumme:	€ 75.709.228
Eigenkapital:	€ 30.659.748
Bauinvestitionen:	€ 4.654.121
Mitglieder-Einlagen:	€ 2.094.48
Mitglieder:	2.164
Wohnungen:	1.304
Mitarbeiter/innen:	10 / 1 Azubi (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 gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Unsere Wurzeln liegen nach Ende des 1. Weltkrieges in Zeiten größter Wohnungsnot. Wir verfügen heute in Fürth und in Oberasbach über einen eigenen Bestand von 1.304 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 793 sonstige 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 Demografie, 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 Wohnun-

gen 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 nachfolgende Generationen zu erhalten. Durch Neubauten und Zukäufe schaffen wir neue Angebote, um unser Wohnungsportfolio auf einem zeitgemäßen



Gründungshäuser in der Wiesenstraße in Fürth als Ölgemälde.

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.

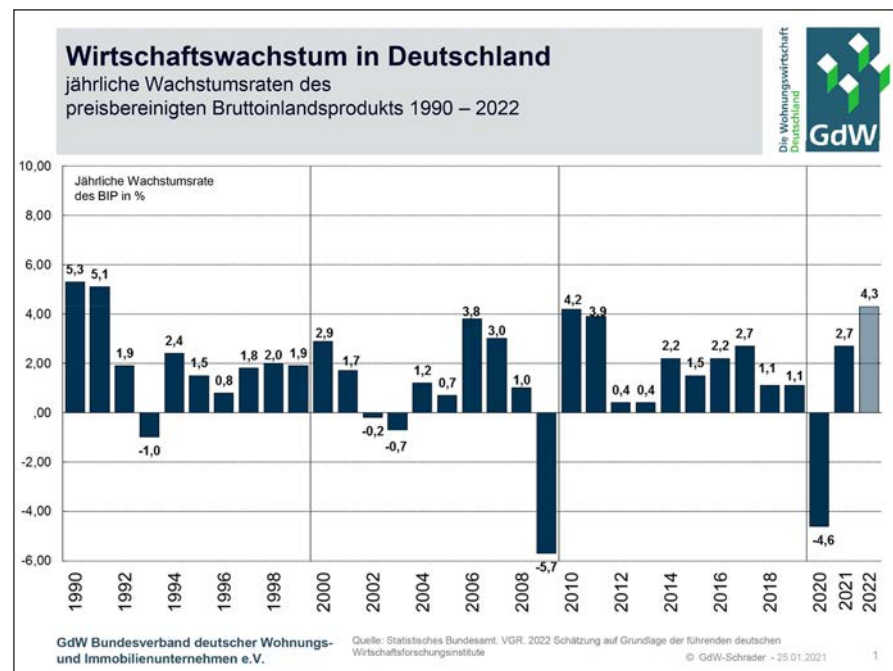


Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022

Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im ersten Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das vierte Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 bis 1,0 Prozent.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die



Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Industrie und Dienstleistungen erholen sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 Prozent) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 Prozent).

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei

Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

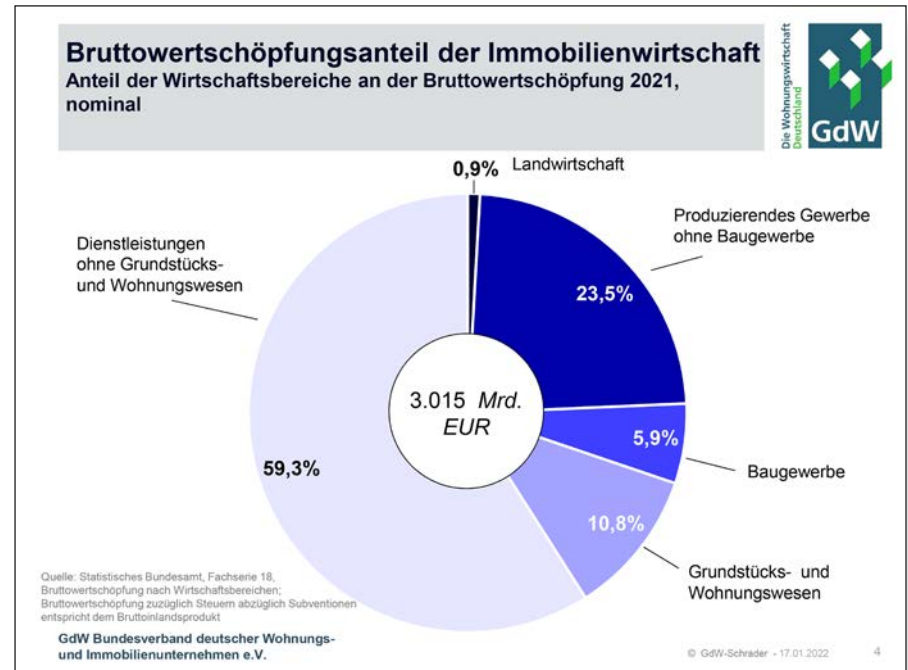
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um ein Prozent zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur



Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 Prozent), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 Prozent) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 Prozent), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Nachfrageseite: Staatskonsum und Bauinvestitionen legten im Vorkrisenvergleich deutlich zu

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staats-



konsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um sechs Prozent während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert. Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 Prozent und 2023 um rund 2,9 Prozent zulegen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 Prozent einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 Prozent gelegen. Vor allem die Preise

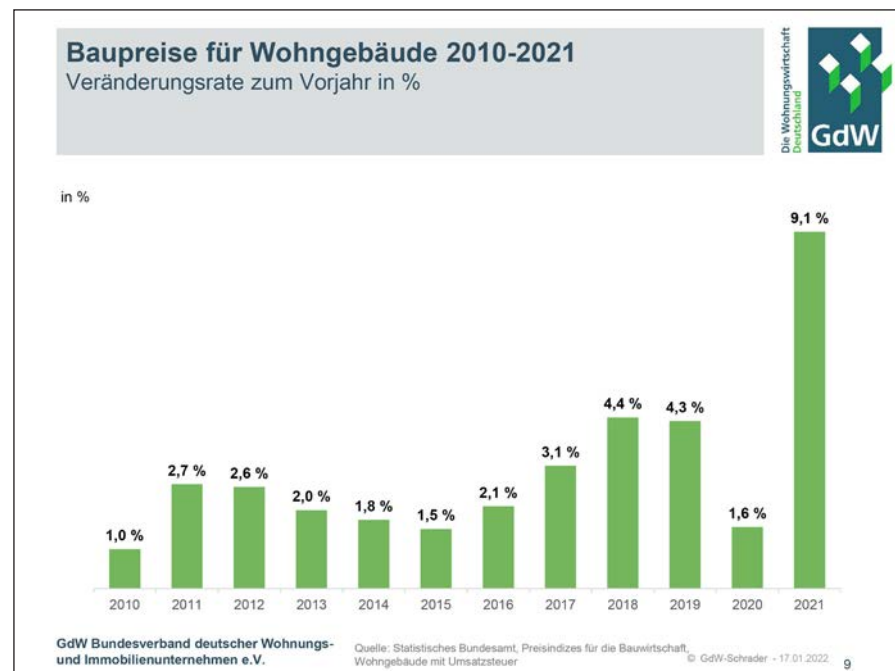
für Energieprodukte lagen mit 22,1 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 Prozent). Mit 101,9 Prozent verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 Prozent). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 Prozent) und Strom (+3,1 Prozent) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerungsrate zu finden (1993: +4,5 Prozent). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 Prozent und dämpften, gerade auch aufgrund ihres



bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 Prozent). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 Prozent betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahreschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 Prozent. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund vier Prozent einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 Prozent). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 Prozent) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 Prozent). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 Prozent verteuerten.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgen-



den Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 Prozent zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 Prozent) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 Prozent überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 Prozent der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 Prozent gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von elf Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 Prozent steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 Prozent voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

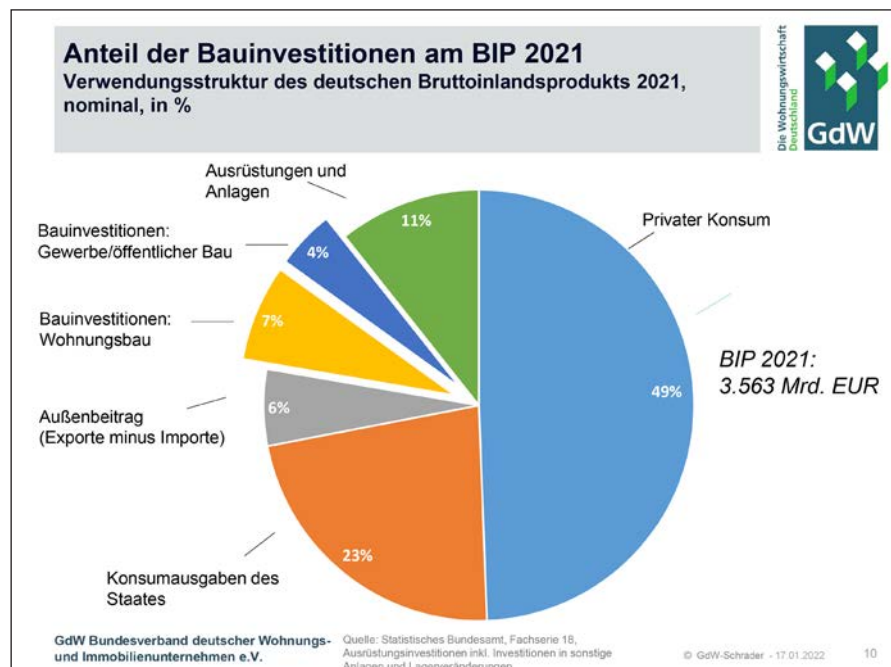


Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 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 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 Prozent) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 Prozent) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 Prozent), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 Prozent). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im



Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 Prozent.

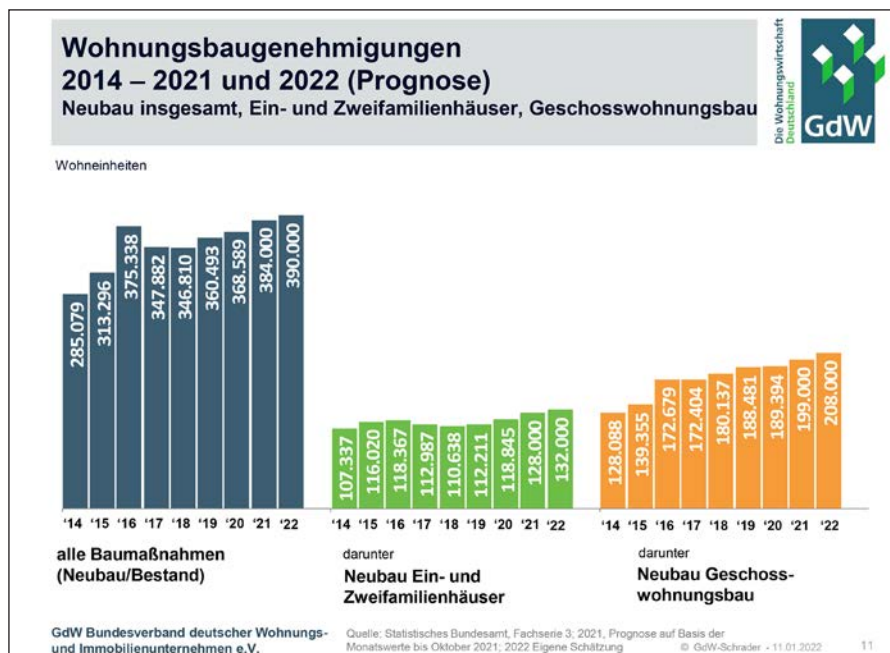
Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten

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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen

sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zugenommen. Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa zwei Prozent auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden. Unter den jährlich benötigten



320.000 Neubauwohnungen 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 Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. 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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautä-



tigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Jahresbericht des Vorstandes

Mitgliederversammlung

Die 97. ordentliche Mitgliederversammlung für das Jubiläumsjahr 2020 fand am 30. September 2021 im großen Saal der Stadthalle Fürth statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer begrüßte herzlich die 22 stimmberechtigten Mitglieder, die trotz der besonderen Umstände durch die Coronavirus-Pandemie erschienen sind. Roland Breun stellte als geschäftsführendes Vorstandsmitglied den Bericht des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr vor. Im Mittelpunkt der Berichterstattung standen die umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaß-

nahmen. Die laufende Hausbewirtschaftung konnte ordnungsmäßig abgewickelt werden. Steigende Bau- und Energiekosten machen es immer schwieriger, die Nutzungsgebühren preisgünstig zu gestalten. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist nach wie vor groß. Herr Meyer dankte im Bericht des Aufsichtsrates dem Vorstand für seine gute Arbeit. Lob und Anerkennung erhielten auch alle Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle für ihr großes Engagement. Herr Meyer verlas das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen

für das Jahr 2019, in dem bestätigt wird, dass die Organe der Wohnungsgenossenschaft alle gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen erfüllen. Alle Berichte wurden von den Mitgliedern ohne Einwände anerkannt. Die erforderlichen Zustimmungen zur Feststellung des Jahresabschlusses, die Gewinnverwendung und die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurden einhellig erteilt. Die turnusgemäß zur Versammlung ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Martina Bosen, Andreas Meyer und Stefan Hildner wurden für drei Jahre wieder gewählt.

Rechte Seite: Die Vorstandsmitglieder Gerhard Niedermann, Roland Breun und Alfred Hullin (v. l.) vor dem Gründungshaus in der Wiesenstraße 41 in der historischen Kriegerheimsiedlung.





Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG hatte auch im zweiten Corona-Jahr ihren Satzungsauftrag unter schwierigen Bedingungen zu erfüllen. Der tägliche Betriebsablauf wurde durch die Pandemie stark beeinflusst, die Geschäftsstelle musste für den Publikumsverkehr über mehrere Monate geschlossen werden. In unseren 1.304 Wohnungen können unsere Mitglieder gut und sicher zu bezahlbaren Nutzungsgebühren wohnen – und das wird auch in Zukunft so bleiben. Die positive Entwicklung der Genossenschaft hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität wird konsequent in die Modernisierung und Instandhaltung investiert. Luxussanierungen mit massiven Mieterhöhungen gibt es jedoch nicht. Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft folgenden Grund- und Hausbesitz:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.304
Gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)	4
Garagen	430
Carports	16
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	322

Der Neubau von 12 Wohnungen in der Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach und der Umbau der ehemaligen Sparkassenzweigstelle zu zwei Vierzimmerwohnungen in der Espanstraße 4, 6 in Fürth hat unseren Bestand um eine Wohnfläche von 1.455,93 m² erhöht. Unter Berücksichtigung des Verkaufs von drei Anwesen in der Beamten-siedlung in Fürth beträgt die gesamte Wohnfläche unseres Bestandes zum Ende des Berichtsjahres 87.439,47 m². Einschließlich der Erbbaurechte verfügt die Genossenschaft über eine Grund-stücksfläche von 146.499 m². Zudem

verzeichnet die Genossenschaft vier Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 658,55 m² als ihr Eigentum. Zum Ende des Jahres 2021 sind die sieben Anwesen in der Wiesenstraße 27, 29, Kriegerheimstraße 20, 22 in Fürth und Rosenstraße 7, 9, 11 in Oberasbach mit insgesamt 49 Wohneinheiten aus der Preis- oder Belegungsbindung gefallen und gelten als „frei finanziert“. Somit können rund 97 Prozent des Wohnungsbestandes ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 32 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht rund drei Prozent der Wohnungen. Durch den Neubau der Tiefgarage mit 18 Pkw-Stell-plätzen in der Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach hat sich trotz des Ver-

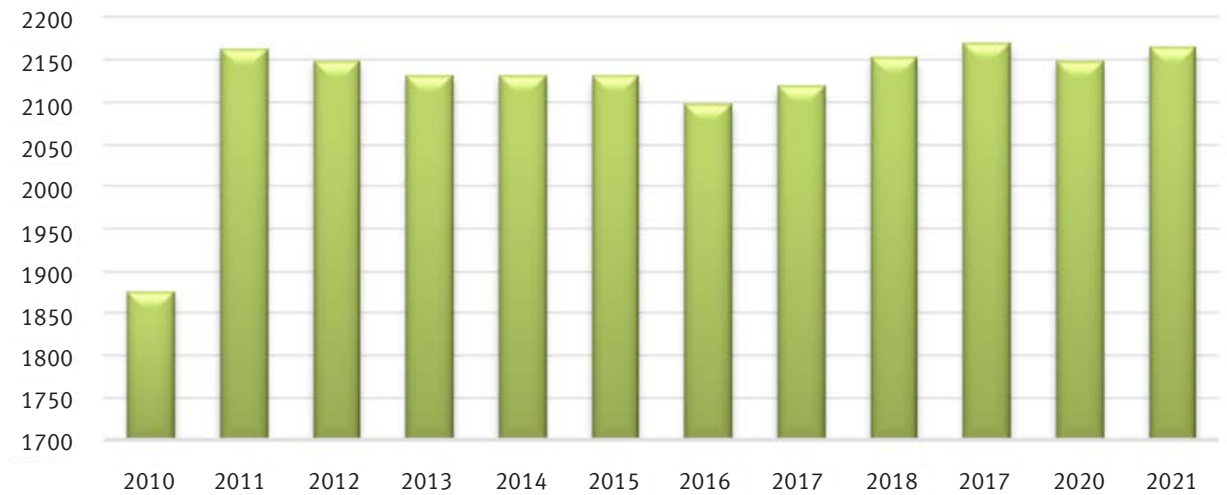
kaufs einer Garage in der Wallenstein-straße in Fürth die Anzahl der Autopark-plätze insgesamt erhöht.

Aufgrund der Beteiligung an der Ar-beitsgemeinschaft Fürther Baugenos-senschaften GmbH (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 108 Wohnungen in Fürth, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können. In der Fürther Südstadt errichtete die ARGE an der Ecke Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 dreißig Neubauwohnungen. Für acht dieser modern ausgestatteten Wohnungen besteht für unsere Mitglie-der ein Belegungsrecht. Die Wohnflä-chen dieser Zwei-, Drei- und Vierzim-merwohnungen liegen zwischen ca. 46 m² und 99 m².

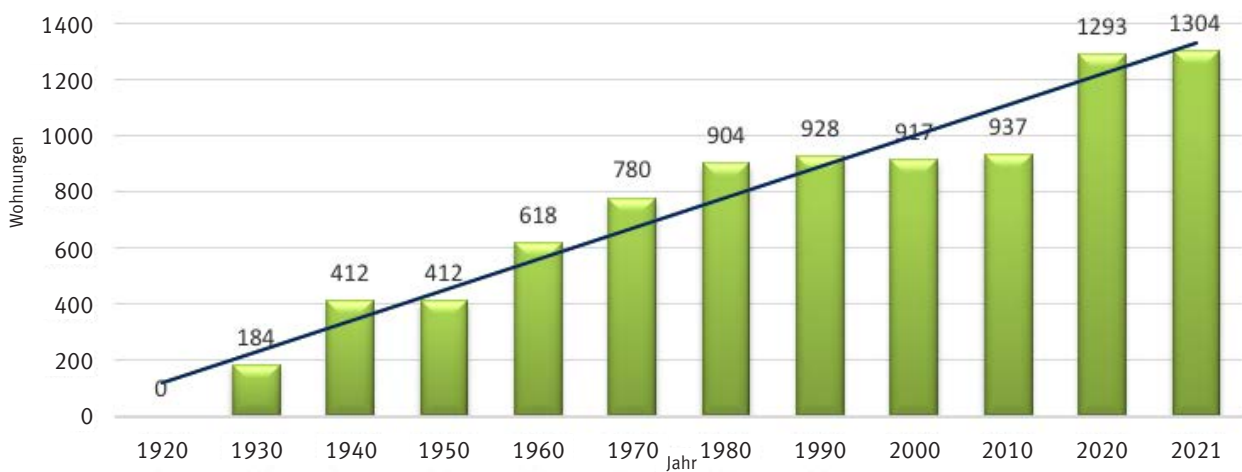




Entwicklung Mitglieder



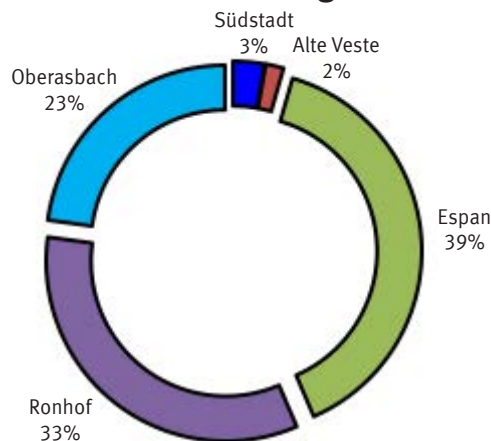
Entwicklung Wohnungsbestand



Bestand nach Baujahren

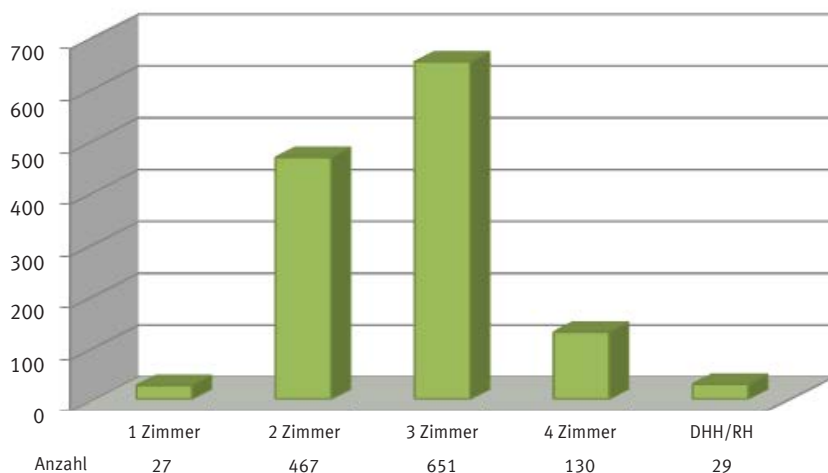


Bestand nach Wohngebieten



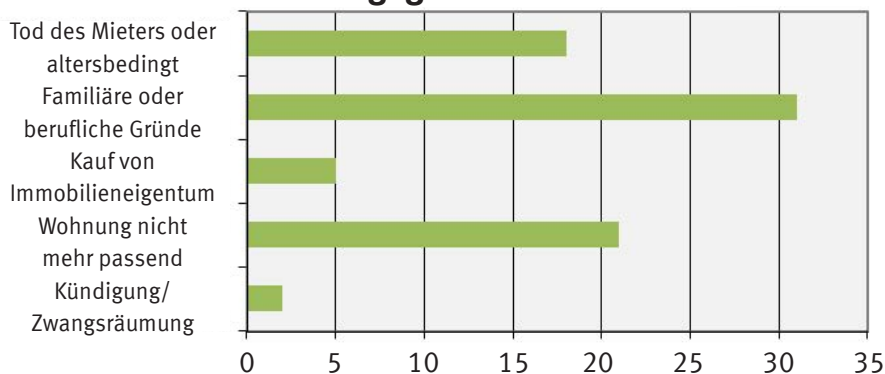
Im Jahr 2021 waren 77 (Vorjahr: ebenfalls 77) Wohnungskündigungen zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von rund sechs Prozent. Am häufigsten wurde aus familiären oder beruflichen Gründen die Wohnung aufgegeben. Wegen der unverändert hohen Nachfrage konnten alle Wohnungen umgehend weitervermietet werden. 1.499 Bewerbungen für eine Genossenschaftswohnung sind im abgelaufenen Jahr eingegangen. Leider ist es bei weitem nicht möglich, jedem Interessenten eine Wohnung anzubieten, da dem nur 77 gekündigte Wohnungen aus unserem Bestand gegenüberstehen.

Bestand nach Zimmerzahl



Seit vielen Jahren verfolgt die Genossenschaft konsequent die Strategie, abgenutzte Wohnungen vor der Weitervermietung zu modernisieren und auf einen Standard zu bringen, der modernen Wohnansprüchen genügt. Wo es notwendig ist, werden die Bäder zurückgebaut, neu gefliest und die sanitäre Einrichtung erneuert. Die Elektrik wird neu installiert, Bodenbeläge und Innentüren werden ausgetauscht sowie Wände und Decken frisch gestrichen. Im Berichtsjahr wurden auf diese Weise 21 Wohnungen (Vorjahr 16) renoviert.

Auszugsgründe 2021





Hausbewirtschaftung

Die historische Beamstensiedlung aus den Jahren 1922 bis 1926 ist weitgehend originalgetreu erhalten und hat wegen ihres malerischen Charakters und der großzügigen Freianlagen einen besonderen Charme. 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. Um das Gesamtbild und den Charakter der Siedlung aufrechtzuerhalten, sind bauliche Veränderungen im Außenbereich mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Fürth abzustimmen. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen, Außendämmungen, außen aufgesetzte Rollläden, Jalousien oder ähnliche Sonnenschutzsysteme und von der Straße aus einsehbare Vordächer sind nicht zulässig. Alle von außen sichtbaren Veränderungen an der Fassade und im Dachbereich als auch im unmittelbaren Umfeld der Gebäude müssen vor Beginn einer Maßnahme von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und genehmigt werden. Da eine Sanierung der



Beamstensiedlung mit viel Charme und Grün

Siedlungshäuser durch die Genossenschaft finanziell nicht zu stemmen ist, wurde im Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 34 der 55 Wohnhäuser der Beamstensiedlung.

Barrierefreies Wohnen und Bauen

Unsere Gesellschaft wird immer älter, das gilt auch für unsere Mitglieder. Die meisten Senior/innen möchten in ihrem vertrauten Zuhause und dem gewohnten Umfeld alt werden. Dafür modernisiert die Genossenschaft ihren Bestand und setzt auch bei ihren Neubauten auf barrierefreies Wohnen, um den Wohnbedürfnissen älterer Mitglieder nachzukommen.

Unsere Neubauten der letzten Jahre sind standardmäßig barrierefrei konzipiert und ermöglichen das Wohnen bis ins hohe Alter. Nach diesem Konzept wurden die zwei Wohnhäuser in der Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach errichtet. Alle zwölf Wohnungen in den beiden Anwesen können von der Tiefgarage aus mit den Aufzügen bequem erreicht werden. Die Bade-

zimmer mit großen Bewegungsflächen und schwellenlosen Duschen sind nicht nur modern und reinigungsfreundlich, sie bieten gerade älteren Menschen Vorteile, wie einen leichten Einstieg und hohe Trittsicherheit. 230 Wohnungen und somit 18 Prozent unseres Bestandes sind bereits barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen.



Bodengleiche Dusche sowie barrierefreie Terrassen, Balkone und Penthäuser im Neubau Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach.

Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

In unserem Magazin „Gut und sicher wohnen“ berichten wir vierteljährlich über wohnungswirtschaftliche Neuigkeiten, laufende Baumaßnahmen sowie unsere Historie und wir geben praktische Tipps rund ums Wohnen. Der Newsletter wird in unseren Wohnanlagen verteilt, an Geschäftspartner und Interessierte versandt. Auf unserer Homepage ist er als PDF zum Lesen und Download hinterlegt. Die Digitalisierung von Kommunika-

tions- und Geschäftsprozessen bestimmt zunehmend den Alltag der Menschen. Auf unserer modern und benutzerfreundlich gestalteten Website sind Vordrucke zur Kündigung der Wohnung oder der Mitgliedschaft, SEPA-Mandate, Anträge auf Tierhaltung und vieles mehr zu finden. Interessenten können sich bequem online für eine Wohnung vormerken lassen, ohne dafür ein PDF-Formular ausdrucken zu müssen. Auch Reparaturen

können direkt online gemeldet werden. Unser jährlich erscheinender Geschäftsbericht mit umfangreichen Informationen einschließlich dem Jahresabschluss wird auf unserer Homepage veröffentlicht. Auch der Termin zu unserer Jahreshauptversammlung wird über unserer Website bekannt gegeben. Im Berichtsjahr 2021 erfolgten 13.034 Aufrufe unserer Homepage über die Google-Suche.



Die vier Ausgaben der Mieterzeitung im Geschäftsjahr 2021.

Mietenentwicklung

Unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr zum 31.12.2021 liegt mit € 5,74 (Vorjahr € 5,64) weit unter der Durchschnittsmiete vergleichbarer Wohnungen in der Metropolregion. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag, um die Mieten in dynamischen Märkten stabil zu halten. Im Jahr 2021 erfolgte keine allgemeine Erhöhung der Genossenschaftsmieten, so dass das günstige Preisniveau unserer Bestandswohnungen auch in den schwierigen Zeiten der Coronavirus-Pandemie erhalten blieb. Geringe Anpassungen ergaben sich bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. 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 bedeutungslos, da unsere Nutzungsgebühren grundsätzlich immer unter der Durchschnittsmiete liegen. Erlösschmälerungen wegen Mietausfällen ergaben sich durch modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen. Forderungsausfälle wegen ausbleibender Mietzahlungen sind trotz Pandemie nur in geringem Umfang angefallen. Im Jahr 2010 haben wir uns mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in und um Fürth zu einer Projektpartnerschaft zusammengeschlossen mit

dem Ziel, Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern und zu erhalten. Ein Sozialpädagoge ist als Berater und Vermittler zwischen dem Mieter und dem Wohnungsunternehmen tätig. Er berät und unterstützt unsere Mitglieder bei Mietschulden, der Beantragung von Leistungen, z.B. Wohngeld, der Wohnungssuche aus gesundheitlichen Gründen, soziale Herausforderungen wie drohender Wohnungsverlust, das Wohnen im Alter oder einfach nur bei Behördengängen. Auf der neu eingerichteten Website www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de bekommen Interessierte weitergehende Informationen und Broschüren zum Herunterladen.

Betriebs- und Heizkosten

Wie in den vergangenen Jahren auch wurden die Betriebskosten für das Jahr 2020 ordnungs- und fristgemäß nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Ein Anstieg der Betriebskosten war jedoch nicht zu verhindern. Zum 1. Januar 2021 begann die CO₂-Bepreisung. Fossile Brennstoffe sollen nach dem Willen der Bundesregierung weniger attraktiv gemacht werden und zum Um-

stieg auf klimafreundliche Alternativen bzw. zu energetischen Sanierungen anregen. Zudem sollen die Mieter zu einem sparsameren Heizverhalten animiert werden. Der nationale Zertifikatehandel startet mit einem CO₂-Preis von € 25 je Tonne. Danach steigt der Preis schrittweise auf bis zu € 55 im Jahr 2025 an. Damit wird das Erdgas teurer. Durch Kooperationen und langfristige Verträge

mit den Energieversorgern versucht die Genossenschaft, den Preisanstieg einzudämmen. Auch mit der seit Jahren vorangetriebenen energetischen Aufrüstung unserer Wohnanlagen wirken wir den steigenden Energiepreisen entgegen. Allen Genossenschaftsmitgliedern stehen aktuelle Energieausweise mit Informationen über den Energiebedarf zu dem von ihnen bewohnten Gebäude zur



Verfügung. Zum 1. Januar 2022 erhöhte die Stadt Fürth die Gebühren für die Entsorgung von Bio- und Restmüll um knapp 30 Prozent. So kostet in Zukunft eine 80-Liter-Biomülltonne € 90,40 im

Jahr anstatt € 69,60. Die Gebühren für eine 120-Liter-Restmülltonne steigen von € 163,20 um € 48,00 auf € 211,20. Ironischerweise fordern die behördlichen und staatlichen Stellen, die für

den Anstieg der Betriebskosten verantwortlich sind, lautstark nach bezahlbarem Wohnraum. Die sogenannte zweite Miete sorgt weiterhin für eine deutliche Verteuerung des Wohnens.



Schnittarbeiten im Herbst 2021 in der Mauerstraße in Fürth.

Verkehrssicherheit

Die Wohnungsgenossenschaft ist gesetzlich verpflichtet, in regelmäßigen Abständen Begehungen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit in ihren Wohnanlagen durchzuführen. Es muss sichergestellt sein, dass Treppenhäuser, Gemeinschaftsflächen, Wege, Spielplätze und vieles mehr gefahrlos von den Anwohnern und Besuchern genutzt werden können. 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. Hierzu wird eine moderne Soft- und Hardware eingesetzt. Das EDV-System schickt unseren Objektbetreuer in regelmäßigen Abständen zu den

Wohnanlagen. Bei der Feststellung von Mängeln wird umgehend die Beseitigung bzw. Reparatur beauftragt. Zusätzlich ist ein digitales Außenflächenkataster implementiert, in dem Grünflächen, Parkplätze sowie die Anzahl und der Zustand der Bäume erfasst sind. Damit wird eine vollumfängliche Pflege der ca. 800 Bäume – darunter pflegeintensive Alt- und Großbäume – systematisch und bedarfsgerecht ermöglicht. Als Eigentümerin von Bäumen ist die Genossenschaft verpflichtet, für den verkehrssicheren Zustand des Baumbestandes zu sorgen. Zu den Verkehrssicherungsmaßnahmen gehören regelmäßige Sichtkontrollen, Kronenpflege, Totholzabseilungen und die Erstellung von Lichtraumprofilen durch ein professionelles Baumpflegeunternehmen.

Neubautätigkeit

Die Metropolregion braucht mehr neue und bezahlbare Wohnungen. Seit dem Jahr 2010 projektieren wir immer wieder Neubaumaßnahmen. Die historisch niedrigen Bauzinsen ermöglichen Bauaktivitäten, die in diesem Umfang vor Jahren undenkbar waren. Probleme bereiten jedoch die fehlenden Baugrundstücke, ständig steigende Baukosten, Lieferschwierigkeiten der Bauindustrie,

der fehlende Nachwuchs im Handwerk und immer weiter steigende Auflagen der staatlichen Behörden. Zahlreiche Fachleute – vom Architekten über Statiker, Prüfstatiker, Heizungs-, Sanitär- und Elektrofachplaner, Lüftungs- und Schallschutzexperten, Brandschützer bis hin zum Arten- und Naturschutzexperten müssen beauftragt und bezahlt werden. Dies führt unweigerlich zu hohen

Nutzungsgebühren. In Oberasbach wurden die zwölf Dreizimmerwohnungen in der Größe von 89 m² bis 106 m² in der Hauptstraße 38, 38 a planmäßig zum 1. Mai 2021 bezugsfertig und an die neuen Bewohner übergeben. Die Nachfrage war groß und die Wohnungsvergaben wurden in kurzer Zeit abgeschlossen. Durch den Verzicht auf fossile Energieträger wird zukunftsfähiges, um-



weltfreundliches Wohnen ermöglicht. Die Beheizung erfolgt ausschließlich mit ökologischen Luftwärmepumpen. Das Heizsystem ist dank einer Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen ausgesprochen wirtschaftlich. Die Wohnanlage ist zu 100 Prozent barrierefrei und daher für Senioren/innen und auch für junge Familien mit einem Kinderwagen optimal geeignet.

Alle Wohnungen haben ein geräumiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und Echtholzparkett bzw. Bodenfliesen. Das Wohnkonzept sieht einen offenen Wohn-Essbereich, Gäste-WC und in den meisten Wohnungen auch einen Abstellraum vor. In den Erdgeschossen stehen Terrassen mit Gartennutzung zur Verfügung, die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben großzügige Balkone. Die Dachterrassen der vier Penthaus-Wohnungen sind zum ruhigen Hof ausgerichtet. In der Tiefgarage, von der man mit dem Aufzug bequem in alle Wohnungen gelangt, ist ausreichend Platz für Autos und Fahrräder. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein Wohlfühlklima in der gesamten Wohnung. Über die „Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ werden auf dem Hausdach Photovoltaikanlagen betrieben. Der selbst produzierte Ökostrom dient der Versorgung der Hausbeleuchtung und Aufzugsanlage.

Wegen der hohen Grundstücks- und Baukosten ist es nicht leicht, neue Wohnungen zu günstigen Preisen anzubieten. Trotzdem bleibt es das Ziel, die Nutzungsgebühren unter dem allgemeinen Durchschnitt zu halten. Der hohe ökologische Standard und die Barrierefreiheit haben jedoch ihren Preis, der sich auf höhere Baukosten und damit auch auf die Mieten niederschlägt. Bei der Kalkulation der Nutzungsgebühren wurde bewusst auf Gewinnmaximierung verzichtet. Während die monatliche Durchschnittsmiete unserer Bestands-



Eingangsbereich der Hauptstraße 38 a in Oberasbach.

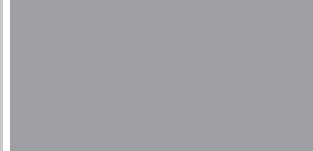
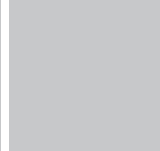


Ansicht der Balkonseiten aus der Vogelperspektive.

wohnungen bei rund € 5,74 je Quadratmeter liegt, ist für eine klimafreundliche Neubauwohnung zwischen € 9,00 und € 11,00 ohne Betriebskosten zu bezahlen.

Aufgrund des langanhaltenden, strengen Frostes im Februar 2021 und aufgrund von Unterbrechungen durch Covid-19-Erkrankungen kam es zu

Verzögerungen im Bauablauf unseres Neubaus in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth. Zum Ende des Berichtsjahres waren die Rohbauarbeiten abgeschlossen und der Innenausbau auf einem guten Stand. Die klimaneutral produzierten Porotonziegel erfüllen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ohne Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems.



Farbkonzept Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Naturschiefer und die Beheizung ausschließlich mit Luftwärmepumpen. Der Warmwasserbedarf wird mittels elektronischer Durchlauferhitzer in direkter Nähe der Dusche bzw. Badewanne erzeugt. Energetisch unwirtschaftliche Zirkulationsleitungen durch das ganze Gebäude entfallen somit. Da das Warmwasser konsequent auf über 60 Grad keimtötend erhitzt wird, sind Legionellen nahezu ausgeschlossen. Ein Lüftungskonzept stellt gesunde Luftverhältnisse sicher.

Die Photovoltaikanlagen auf den 14 Garagendächern produzieren Sonnenstrom, der von den Bewohnern zu einem

günstigen Preis bezogen werden kann. Als Beitrag zur Unterstützung der klimafreundlichen Mobilität und um den Hausbewohnern in der Zukunft ein komfortables Aufladen von Elektro- und Hybridfahrzeugen zu ermöglichen, wird die notwendige Ladeinfrastruktur bereits bei der Errichtung der 20 Genossenschaftswohnungen vorbereitet. Für die 14 Einzelgaragen und sechs offenen Parkplätze wird ein entsprechender Strom-Hausanschluss in Verbindung mit einem Lademanagement eingerichtet. Die dafür notwendige Elektroinstallation (Zähler, Daten- und Stromkabel, Kommunikationsstruktur zum Abrechnen der Verbräuche) wird bei Bezug der Wohnungen vorhanden sein und kann

bei Bedarf aktiviert werden. Abgerundet wird die ökologische Performance durch eine Blühwiese, die auf der freien Grundstücksfläche zum Wald angelegt wird. Die Fertigstellung der zwanzig Wohnungen in einer Größe von 53 und 82 m² Wohnfläche erfolgt im Sommer 2022. Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit aufgrund der Baukostenkalkulation ergibt eine Kaltmiete von rund € 11,00 je Quadratmeter Wohnfläche.



Bautenstand der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 zum Ende des Jahres 2021. Rechts: Anlieferung der Fertiggaragen.



Modernisierung und Instandhaltung

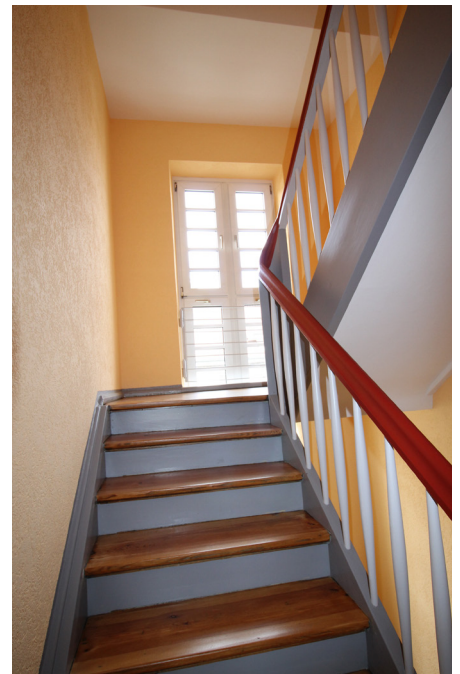
Auch in den Bestandsunterhalt wurde im Jahr 2021 wieder mit hohem Kostenaufwand investiert. Die schrittweise Instandsetzung der Außenfassaden unserer historischen Häuser aus den 1920er-Jahren in der Widderstraße wurde fortgeführt. Der Außenputz der Hausnummern 36 und 38 wurde im April in Stand gesetzt, neu gestrichen und strahlt jetzt wieder in frischen Farben. Neuen Glanz bekamen auch die Gebäude Rosenstraße 8, 8 a in Unterasbach nach einer Fassadenwäsche, mit der Verschmutzungen gründlich heruntergewaschen wurden. In der Georgenstraße in Fürth wurden sechs Treppenhäuser und in Unterasbach in der Tulpenstraße zwei Treppenhäuser renoviert und frisch gestrichen.

Nur gezielte Investitionen und umfassende Energiekonzepte können die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnhäuser sichern und die Energiekosten dauerhaft senken. Das Wohnhaus Rosenstraße 13 in Oberasbach ist seit dem Herbst 2021 an die Heizzentrale in der Aternstraße 2 angeschlossen. Das Areal Rosenstraße 1 bis 13, Lilienstraße 7 a und Aternstraße 2, 4 mit insgesamt neunzig Wohnungen erhielt über die Jahre 2019 bis 2021 ein gemeinsames Nahwärmenetz, um so die Wohnhäuser kostengünstig und ökologisch zukunftsweisend über ein gemein-



Widderstraße 36, 38 in Fürth erstrahlen in neuem Glanz.

sames Heizsystem zu versorgen. Das neue Wärmenetz wird die Energieeffizienz steigern sowie die Heizkosten und den CO₂-Ausstoß reduzieren. In unserem Wohnquartier in der Mauer-, Elsterstraße und Alte Reutstraße in Fürth war die aufwändige Sanierung von Kanalleitungen und Hausanschlüssen notwendig, was Instandsetzungskosten von über € 100.000 verursachte.



Treppenhäuser Georgenstraße in Fürth vor und nach der Renovierung.





Wohnungsrenovierungen

Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard genügen, werden je nach Bedarf bei Mieterwechsel modernisiert. Dazu gehört in der Regel der Einbau von ansprechenden, modernen Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der elektrischen Installation mit multi-

medialen Anschlussmöglichkeiten, ein neuer Bodenbelag, Montage neuer Innentüren und ein frischer Anstrich von Wänden und Decken. Dabei arbeiten wir fast ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben zusammen. Wir danken unseren Mitgliedern, die teil-

weise erhebliche Belästigungen durch Lärm und Schmutz mit viel Geduld und Verständnis hingenommen haben. Im Berichtsjahr wurden 21 Wohnungen vor der Weitervermietung umfassend renoviert.

Kunst am Bau

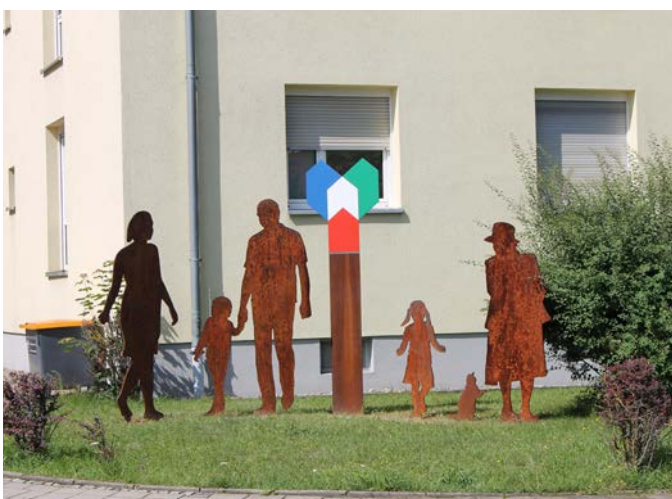
Am 24. Januar 2022 ist der renommierte Künstler Béla Faragó im Alter von 63 Jahren völlig unerwartet aus dem Leben geschieden. Eines seiner letzten Kunstwerke entstand im April 2021 an unserem Neubau in der Hauptstraße 38 a in Oberasbach. Als Beitrag zur Kunst im öffentlichen Raum malte der gebürtige Ungar am Giebel der exponierten Südseite unseres Neubaus auf eine Fläche von vier Quadratmetern eine Vertikalsonnenuhr auf. Das reizende Gemälde schmückt den straßenseitigen Anblick der Wohnanlage und ist für Passanten ein echter Hingucker. Mit Hilfe des Sonnenstandes lässt sich am Zifferblatt mit seinen römischen Zahlen die Uhrzeit ablesen. Die Werke von Béla Faragó

werden uns in unseren Wohnquartieren immer begleiten. Er war ein erstklassiger Restaurator und hinterlässt in der Kunstszene eine Lücke, die nicht so schnell zu schließen sein wird.

An einem exponierten Standort vor unserer Wohnanlage Lilienstraße 20, 22 in Unterasbach steht seit Mitte des letzten Jahres der zweite Teil des Kunstwerkes von André Jeschar, das er anlässlich unseres 100-jährigen Jubiläums geschaffen hat. Am „Eingangstor“ zu unserer Hainbergsiedlung begrüßen Eltern mit zwei Kindern, ein Vater mit seinem Sohn an der Hand sowie ein Senior mit Hund aus Stahl die Passanten, Radfahrer und Autofahrer.



Béla Faragó (†) mit Farbpalette bei der Arbeit.



Stahlfiguren in der Lilienstraße.



Sonnenuhr in der Hauptstraße 38 a.





Fürth und in Oberasbach betrieben, die grünen Strom aus erneuerbaren Energien kostengünstig produzieren. Viele unserer Wohnungsnutzer profitieren vom Mieterstrommodell und beziehen sauberen Ökostrom zu einem vergünstigten Preis.

Damit unsere Städte in Zeiten des Klimawandels lebenswert bleiben, brauchen wir Bäume. Sie sind Bio-Klimaanlagen, die zu einem gesunden Kleinklima und so zu gutem Wohnen in unseren Genossenschaftshäusern beitragen. Die Genossenschaft engagiert sich seit vielen Jahren für den Erhalt und die Weiterentwicklung des eigenen Baumbestandes. Über 800 Bäume, unzählige Sträucher und Beete sind auf unseren Grundstückflächen zu pflegen. Im Herbst 2021 wurden drei neue Pflanzbeete angelegt, um wertvollen Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten neu zu schaffen.

Zum 100-jährigen Jubiläum gepflanzte Linde am Espan.



Bepflanzte Balkonkästen am Ronhof.



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	71.760,7	94,78	69.674,3	94,92
Umlaufvermögen	3.940,9	5,21	3.720,5	5,07
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,01	7,6	0,01
Gesamtvermögen	75.709,2	100,0	73.402,4	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	30.659,7	40,50	28.955,4	39,45
Rückstellungen	2.319,0	3,06	2.121,7	2,89
Verbindlichkeiten	42.728,5	56,44	42.321,3	57,65
Rechnungsabgrenzungsposten	2,0	0,0	4,0	0,01
Gesamtkapital	75.709,2	100,0	73.402,4	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 94,78 Prozent der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstel-

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

Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die zur Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Bauvorhaben werden erst dann begonnen, wenn die Finanzierung

sichergestellt ist. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen und unterschiedlichen Laufzeiten zur Risikostreuung. Die Genossenschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor, so dass auch für die überschaubare Zukunft die Zahlungsbereitschaft gewähr-

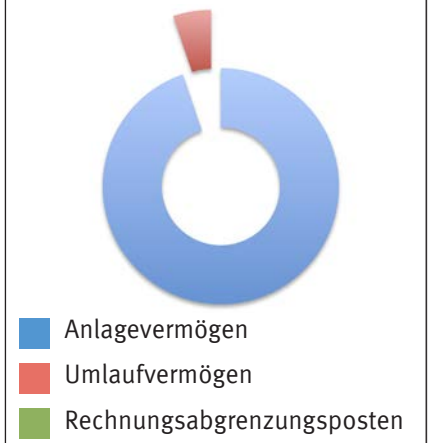
Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, das durch die Höhe der jeweiligen Instandhaltungskosten beeinflusst wird, bestimmt. Die Sollmieteinnahmen konnten gegenüber dem Vorjahr um T€ 203 gesteigert werden. Ursächlich für die Erhöhung um 3,33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sind

neben Anpassungen aus der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen, Anpassungen infolge von Modernisierungen vor allem die Fertigstellung des Neubaus Hauptstraße 38, 38 a in Oberasbach. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands erhöhten sich von T€ 53 auf T€ 67. Hauptursache waren leerstehende Wohnungen, in denen

umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vorgenommen wurden bzw. im Rahmen von umfassenden Sanierungskonzepten noch anstehen. Im Berichtsjahr wirkte sich der Verkauf von drei Siedlungshäusern positiv auf das Ergebnis aus.

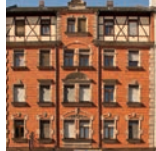
Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



leistet ist. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.



Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.690.504,59 einen Betrag von € 1.600.000,00 im

Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vor-

wegzuweisung und die Zuführung des Bilanzgewinns von € 90.504,59 in die freie Rücklage vorgeschlagen.

Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Die Deutsche Bank hat der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG im Juni 2021 wieder die Notenbankfähigkeit bescheinigt. Ziel dieses Beurteilungsverfahrens ist es, die Genossenschaft möglichst genau auf Basis des Jahresabschlusses zu bewerten. Anhand einer Auswahl verschiedener Kennzahlen wie beispielsweise Rentabilität, Liquidität und Eigenkapitalquote erfolgt eine Analyse und Beurteilung in strategischer, finanz-

wirtschaftlicher 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. 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.

Durch energetische Modernisierungen und barrierefreie Neubauten sorgen wir für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Zum Erreichen der Klimaziele sind erhebliche Investitionen in die energetische Gebäudemodernisierung notwendig, die jedoch nur mit massiver staatlicher Förderung



Schäfer in der Wohnanlage am Talblick mit Blick auf den Pegnitzgrund.

realisierbar sind. Trotz Klimaschutz muss das Wohnen für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben. 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 zeit-

gemäße 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 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 herein genommenen 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 Geschäfts-

beziehungen zu Banken, Versicherungen, Bauhandwerkern, Architekten sowie kommunalen Behörden stellen auch weiterhin ein sicheres Funda-

ment für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft dar. Bestandsgefährdende Risiken werden in der künftigen Entwicklung nicht gesehen.

Ausblick

Die Weiterentwicklung des Bestandes ist auch in Zukunft unser Kerngeschäft. Es sind Bauinvestitionen in Höhe von rund acht Millionen Euro geplant. Voraussetzung für die Realisierung der

Bauvorhaben sind zeitnahe Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörden und wirtschaftlich vertretbare Ergebnisse der Ausschreibungen von Bauleistungen. Die unbeständige Preisent-

wicklung und hohe Auslastung in der Bauindustrie können zu Verschiebungen ins nächste Geschäftsjahr führen.

Neubauten

- Fertigstellung des Neubaus von 20 Wohnungen in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth
- Bauantragsverfahren und ggf. Baubeginn zur Errichtung von überwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Tiefgarage in der Hainbergsiedlung in Unterasbach
- Errichtung eines Fahrradhäuschens in der Alte Reutstraße 25 in Fürth und einer neuen Müllplatzanlage in der Rosenstraße 6, 8, 8 a in Unterasbach

Modernisierungen

- Kernsanierung des historischen Doppelhauses in der Widderstraße 40, 42 in der Kriegerheimsiedlung in Fürth
- Umstellung der Heizanlage auf ein effizienteres Zweirohrsystem, Erneuerung der Haus- und Wohnungstüren und Installation von Sprecheinrichtungen in der Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth

Instandhaltungsmaßnahmen

- Schleifen und Versiegeln der Bodenbeläge und Neuanstrich der Treppenaufgänge in der Georgenstraße 10 bis 18 in Fürth
- Auswechselung der Wohnungseingangstüren in der Poppenreuther Straße 2 und 4 in Fürth
- Instandsetzung von Kanalleitungen mit Rissen und verschobenen Verbindungen sowie Reparatur von schadhaften Anschlüssen in der Elsterstraße 5, 7, 13, 15, Erlanger Straße 60 – 66 und Alte Reutstraße 23 in Fürth

Daneben werden sanierungsbedürftige Umzugswohnungen vor der Weitervermietung auf einen aktuellen technischen Stand gebracht und zahlreiche kleine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten ausgeführt.

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 entgegen-

gebrachte 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!

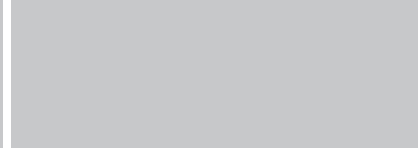
Fürth, den 31. Mai 2022

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Alfred Hullin

Gerhard Niedermann



Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.544,00	20.446,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.367.502,74		59.526.371,82
Grundstücke mit Geschäftsbauten	754.952,00		782.173,00
Grundstücke ohne Bauten	904.428,48		904.589,48
Technische Anlagen und Maschinen	135,00		197,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.922,00		97.017,00
Anlagen im Bau	4.998.603,95		3.035.377,09
Bauvorbereitungskosten	223.870,20		0,00
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	71.342.414,37	4.914.342,44
Finanzanlagen			
Beteiligungen	406.720,92		393.720,92
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>406.772,92</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		71.760.731,29	69.674.286,75
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.287.071,50		2.073.764,78
Andere Vorräte	<u>11.210,47</u>	2.298.281,97	10.938,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	5.886,59		10.060,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.661,93		1.543,80
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.391,40</u>	133.939,92	134.926,22
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.508.682,75	1.489.252,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.592,00</u>	<u>7.592,00</u>
BILANZSUMME		<u>75.709.227,93</u>	<u>73.402.365,52</u>



Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.780,00		89.260,00
der verbleibenden Mitglieder	2.094.480,00		2.057.320,00
aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	2.159.260,00	520,00
Kapitalrücklage		3.439.804,19	3.438.124,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.985.938,73
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vj.: € 167.013,34)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>22.984.240,68</u>	24.970.179,41	21.200.000,00
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 184.240,68 (Vj.: € 0,00)			
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.600.000,00 (Vj.: € 1.100.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.690.504,59		1.284.240,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.600.000,00</u>	<u>90.504,59</u>	<u>1.100.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>0,00</u>	30.659.748,19	28.955.403,60
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.041.721,00		1.800.698,00
Steuerrückstellungen	600,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>276.729,53</u>	2.319.050,53	321.023,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.065.267,06		34.653.541,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.121.621,51		4.738.425,89
Erhaltene Anzahlungen	2.945.721,68		2.109.928,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.199,44		1.896,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.522,94		791.698,63
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.222,17</u>	42.728.554,80	25.755,38
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vj.: € 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.874,41</u>	<u>3.994,76</u>
BILANZSUMME		<u>75.709.227,93</u>	<u>73.402.365,52</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.339.764,71		8.117.126,49
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>29.234,20</u>	8.368.998,91	29.062,57
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		213.306,72	32.993,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		112.000,00	80.130,00
Sonstige betriebliche Erträge		652.950,29	572.124,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.769.679,59		3.600.684,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>241,22</u>	<u>3.769.920,81</u>	<u>238,29</u>
Rohergebnis		5.577.335,11	5.230.515,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	638.016,68		638.551,21
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 121.829,60 (Vj.: € 190.496,45)	<u>263.852,50</u>	901.869,18	324.854,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.808.742,70	1.737.504,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		217.926,70	298.122,82
Erträge aus Beteiligungen		12.833,94	12.833,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 203,64 (Vj.: € 247,53)		203,64	957,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 176.637,86 (Vj.: € 155.108,26)		781.945,83	771.363,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>3.986,18</u>	<u>4.072,42</u>
Ergebnis nach Steuern		1.875.902,10	1.469.837,67
Sonstige Steuern		<u>185.397,51</u>	<u>185.596,99</u>
Jahresüberschuss		1.690.504,59	1.284.240,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.600.000,00</u>	<u>1.100.000,00</u>
Bilanzgewinn		90.504,59	184.240,68



Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 € 250,00 und € 1.000,00 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 Abzinsungssinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,3 Prozent (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,87 Prozent (Stichtag Dezember 2021/10-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 € 3.678.835,96 sowie das dazugehörige Grundstück von insgesamt € 1.319.767,99 wurden in den Anlagen im Bau wiedergegeben.

Die bis zum 31.12.2020 angefallenen Kosten für den fertiggestellten Umbau der ehemaligen Sparkassenfiliale in zwei Wohnungen in der Espanstr. 4, 6 in Höhe von € 841.317,27 wurden von den Anlagen im Bau zusammen mit den im Geschäftsjahr angefallenen Kosten in Höhe von € 12.240,97 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte umgebucht.

Die im Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 4.914.342,44 für den Erwerb des Bauträgerobjekts mit zwei Wohngebäuden in der Hauptstr. 38, 38a wurden ebenfalls zusammen mit den

weiteren im Geschäftsjahr angefallenen Anschaffungskosten in Höhe von € 818.989,97 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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 € 112.000,00 einbezogen.

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

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.287.071,50 (Vorjahr: € 2.073.764,78) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) einen Betrag in Höhe von € 182.326.

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: € 77.000,00 (Vorjahr: € 86.500,00)
- Rückstellung für verpflichtende Kanalsanierung: € 90.042,64 (Vorjahr: € 135.500,00)
- Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub und Überstunden, die im Folgejahr nachgeholt werden: € 29.329,00 (Vorjahr: € 22.948,00)
- Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: € 27.371,00 (Vorjahr: € 26.755,00)

Verbindlichkeiten

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

Als Mietsicherheiten sind zum 31.12.2021 Mietkautionen in Höhe von € 7.885,43 (Vorjahr: € 7.885,40) 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 außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Versicherungs-	€ 146.776,35
entschädigungen (Vorjahr: € 163.077,29)	
Verkauf von Anlage-	€ 469.640,09
vermögen (Häuser) (Vorjahr: € 304.124,96)	

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter/innen

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich zehn Arbeitnehmer/-innen (davon drei Teilzeitbeschäftigte) und ein Auszubildender angestellt.

Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2021	2.148
Zugang	84
Abgang	68
Bestand 31.12.2021	2.164

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 37.160,00 erhöht.

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 31.12.2020 beträgt der Jahresüberschuss € 481.697,45 und das Eigenkapital € 8.410.202,31. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2021 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2020 beträgt der Jahresüberschuss € 11.666,82 und das Eigenkapital € 600.999,74. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2021 noch nicht vor.

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Gerhard Niedermann
Alfred Hullin

Prokura

Brigitte Jakobi

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender
Stefan Hildner – stv. Vorsitzender
Ulrich Grochowski
Oliver Palige
Martina Bosen
Peter Wiedemann
Richard Scherzer

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus den im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen von rund € 2.493.900,00. Diese sind vollständig mit bereits zugesagten Darlehensfinanzierungen abgedeckt.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen

für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich

möglich. Der Vorstand 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.

Fürth, den 31. Mai 2022

Der Vorstand:

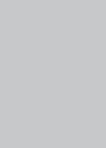
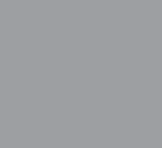
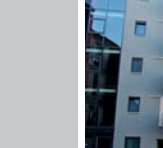
gez.: Roland Breun
Alfred Hullin
Gerhard Niedermann

Verbindlichkeitspiegel 2021

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.065.267,06 (34.653.541,21)	1.717.900,67 (1.573.814,46)	32.347.366,39 (33.079.726,75)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.121.621,51 (4.738.425,89)	171.362,42 (117.037,72)	4.950.259,09 (4.621.388,17)
Erhaltene Anzahlungen	2.945.721,68 (2.109.928,24)	2.945.721,68 (2.109.928,24)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.199,44 (1.896,81)	2.199,44 (1.896,81)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.522,94 (791.698,63)	572.522,94 (791.698,63)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.222,17 (25.755,38)	4.888,99 (8.615,16)	16.333,18 (17.140,22)
Gesamtbetrag	42.728.554,80 (42.321.246,16)	5.414.596,14 (4.602.991,02)	37.313.958,66 (37.718.255,14)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 29.877.500,05. Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 38.433.796,90 durch Grundpfandrechte gesichert.



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2021 alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung anfallenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich mit den ihm vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfällen befasst und die entsprechenden Beschlüsse herbeigeführt.

Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen abgehalten, in denen ausführlich über die Planunterlagen, die Bauinvestitionen, die Hausbewirtschaftung, und die wirtschaftliche Lage beraten wurde. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung unterstützt

und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung frühzeitig eingebunden und hat den Beschlussvorlagen nach ausführlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Der Revisionsausschuss hat fünf Prüfungen durchgeführt, die keine Beanstandungen ergaben. Neben der konstituierenden Sitzung nach der Mitgliederversammlung fand eine weitere Aufsichtsratssitzung statt.

Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer.



Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Gesetzlicher Prüfungsverband hat die gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses zum

31.12.2020 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und der Satzung. Die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet und die Ertrags-

lage ist gut. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Jahresabschluss 2021

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2021 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.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und den Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Fürth, im Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer

Geschäftsstelle

Alte Reutstraße 33
90765 Fürth
Telefon: 0911-78 07 88 90
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

Pandemiebedingt kann es zu Schließungen der Geschäftsstelle für Besucher kommen. In diesem Fall bitte alle Anliegen und Anfragen telefonisch oder per E-Mail stellen.

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
 info@wg-fue-oas.de • www.wg-fue-oas.de

Redaktion

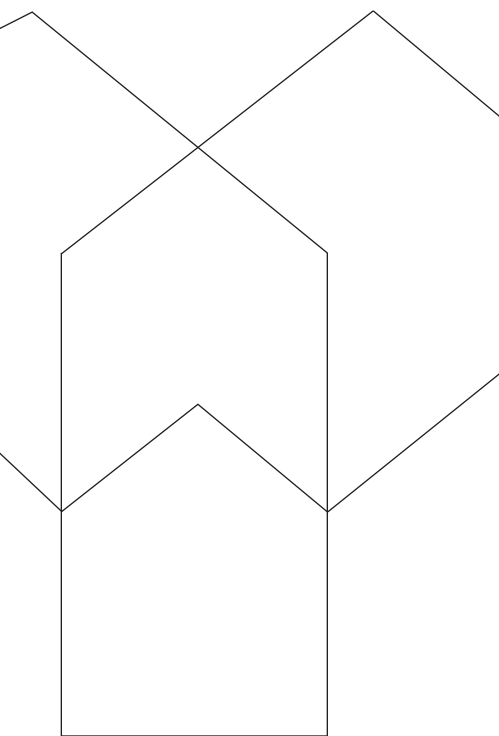
Roland Breun
 Barbara Lohss

Bilder

Roland Breun
 Sabine Antal



Wohnungsgenossenschaft
Fürth • Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen



Geschäftsstelle

Alte Reutstr. 33 • 90765 Fürth

Telefon 0911-78 07 88 90

info@wg-fuerth-oas.de • www.wg-fue-oas.de