



# Wohnungsgenossenschaft

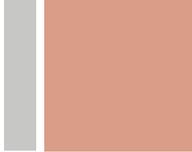
Fürth · Oberasbach eG  
seit 1920 gut und sicher wohnen



## Bericht zum Geschäftsjahr 2022



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



## Impressum

### **Herausgeber**

Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG  
Roland Breun, Geschäftsführer und Vorstand  
Stefan Hildner, Vorstand  
Alfred Hullin, 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

### **Gestaltung**

Barbara Lohss

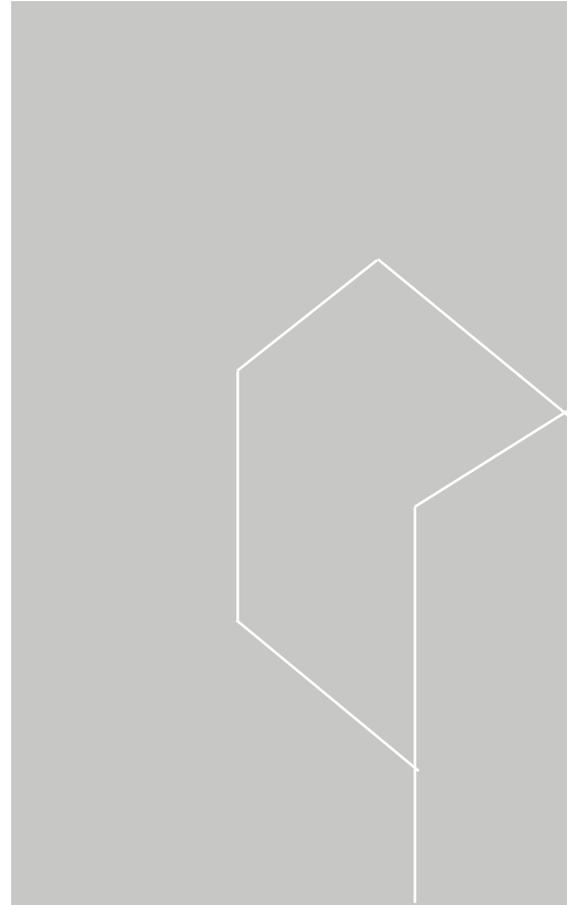
### **Bilder**

Roland Breun  
Sabine Antal



## Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder .....	04
Auf einen Blick .....	04
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft .....	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/23.....	05
Jahresbericht des Vorstandes .....	10
Bilanz zum 31.12.2022 .....	28
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022.....	30
Anhang .....	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022.....	34



Moderne Wohnanlage in Oberasbach aus dem Jahr 2018.



## Zum Gedenken

### Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Heinz Angermaier  
 Emil Chrobok  
 Ursula Dobkowicz-Domazer  
 Hans-Joachim Ebert  
 Frieda Eckel  
 Maria-Lucia Elias Thiel  
 Rüdiger Fischer  
 Kurt Frank  
 Charlotte Gabor  
 Michael Gassner  
 Ludwig Geisenberger

Hedwig Gellinger  
 Bert Görlitz  
 Dagmar Grewe  
 Erika Häuser  
 Heinz Jankner  
 Heinz Kammermeier  
 Ruth Kosensky  
 Jarmila Marie Langhans  
 Liselotte Petersen  
 Rainer Pflughardt  
 Erna Pietz

Georg Renner  
 Ingeborg Renner  
 Gerlinde Röbner  
 Helmut Schall  
 Anton Stepanek  
 Ingeborg Strattner  
 Christa Träger  
 Katharina Wagner  
 Manfred Winter  
 Petra Wörnlein  
 Annemarie Wuttke

## 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.

### Schlüsselzahlen 31.12.2022

Bilanzsumme	€ 79.484.623,-
Eigenkapital	€ 32.547.881,-
Bauinvestitionen 2022	€ 5.774.349,-
Mitglieder-Einlagen	€ 2.115.700,-
Mitglieder	2.160
Wohnungen	1.318
Mitarbeiter/innen	10 (davon Teilzeit 3) und 1 Auszubildender

### Unsere Geschäftspolitik

- Mitgliederorientierte Hausbewirtschaftung und Dienstleistungen
- 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
- Preisvorteile durch Abschluss von Rahmenverträgen mit Energieversorgern

### Beteiligungen

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth
- Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften 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 1.318 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten, 178 Kleingartenparzellen sowie 810 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.



Eingangsbereich eines Gründungshauses aus dem Jahr 1921 in der Wiesenstraße.

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 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 von globalen Krisen zu bewältigen.

Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und wertehaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für nachfolgende 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 2022/2023

### **Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor

schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen

Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 Prozent höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



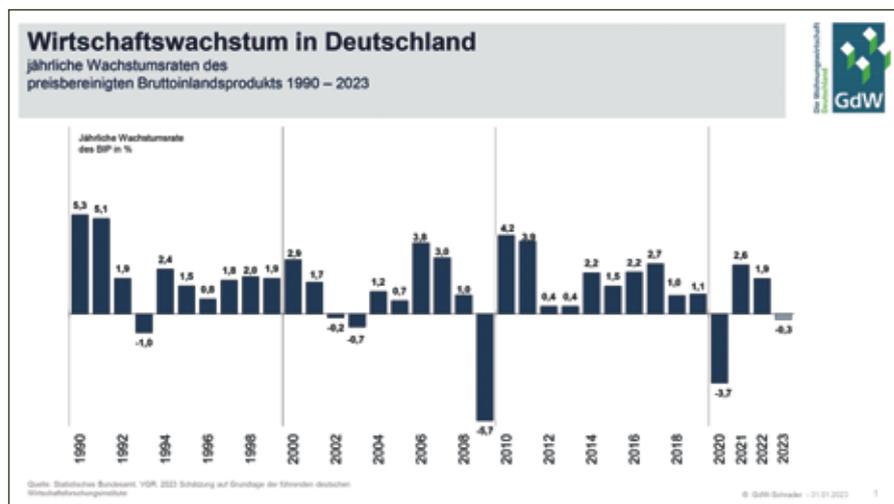
Die derzeit konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

### Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 Prozent). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 Prozent).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem



bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 Prozent zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um ein Prozent zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als drei Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die

relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

### Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren



Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um sieben Prozent. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 Prozent. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 Prozent erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. elf Prozent zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben



der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

#### Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coroneinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 Prozent). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 Prozent).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte

kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 Prozent zurück.

#### Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

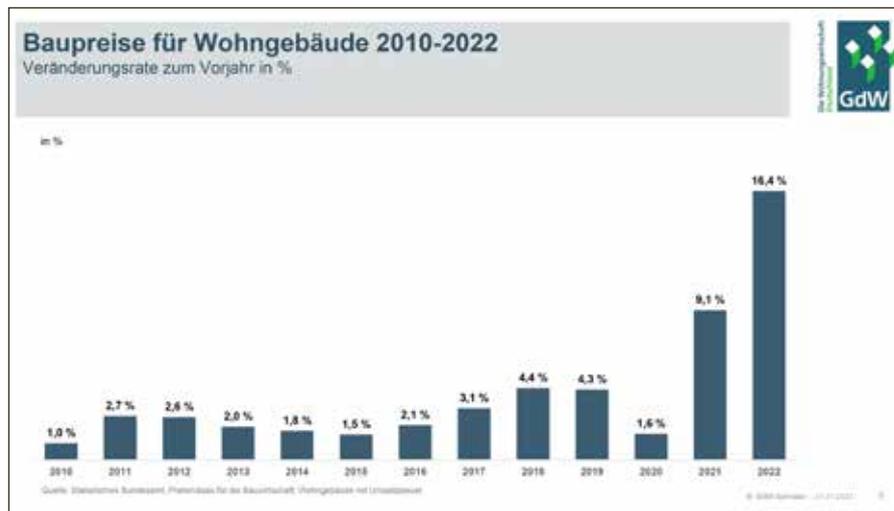
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in



Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 Prozent erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 Prozent gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 Prozent ein langes nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.



Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 Prozent etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 Prozent). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 Prozent teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 Prozent. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 Prozent.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 Prozent. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 Prozent), Metallbauarbeiten (+20,7 Prozent) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 Prozent).

### **Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt**

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch

steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 Prozent.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen.

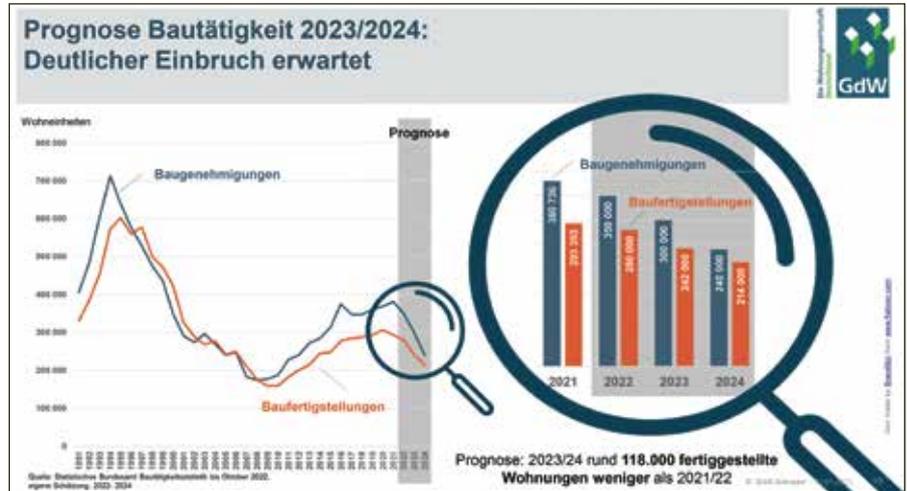


In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 Prozent der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um sechs Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum



ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 Prozent).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 Prozent) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 Prozent) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 Prozent). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwoh-

nungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

### Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 Prozent). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 Prozent und im Folgejahr um weitere elf Prozent sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



## Jahresbericht des Vorstandes



Stefan Hildner ist vom Aufsichtsrat in den Vorstand gewechselt.



Gerhard Niedermann wurde von Andreas Meyer verabschiedet.



Alfred Hullin trug den Jahresbericht 2021 vor.

### Mitgliederversammlung

Im Wintergarten der Stadthalle Fürth begrüßte am 29. September 2022 der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer als Versammlungsleiter 29 stimmberechtigte Mitglieder.

Nach der offiziellen Eröffnung der 98. Mitgliederversammlung und den formalen Feststellungen durch Herrn Meyer wurde die Tagesordnung gemäß der Einladung abgearbeitet. Alfred Hullin berichtete im Namen des Vorstandes über die Hausbewirtschaftung und die abgewickelten und laufenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2021. Trotz der hohen Auslastung der Planungs- und Handwerksbetriebe und der Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien konnten die Unternehmensziele erreicht und der satzungsmäßige Auftrag erfüllt werden.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist unverändert hoch. Die Genossenschaft

steht auch im Berichtsjahr gesund und grundsolide da. Nach dem Bericht des Aufsichtsrates trug der Versammlungsleiter Andreas Meyer das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen vor. Alle Berichte wurden von den Mitgliedern zustimmend anerkannt. Daraufhin erfolgten die erforderlichen Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und zur Gewinnverwendung.

Im Rahmen der harmonisch verlaufenden Versammlung wurden alle Abstimmungsergebnisse mit der erforderlichen Mehrheit gefasst. So erhielten Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021. Herr Meyer erläuterte, dass Gerhard Niedermann aus persönlichen Gründen zum 31. August 2022 als Vorstandsmitglied zurückgetreten ist. Der Aufsichtsratsvorsitzende bedankte sich für das nebenamtliche Engagement

von Herrn Niedermann über einen Zeitraum von 21 Jahren und wünschte ihm für die Zukunft alles Gute. Als seinen Nachfolger bestellte der Aufsichtsrat zum 1. November 2022 Stefan Hildner neu in den Vorstand. Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Grochowski, Peter Wiedermann und Richard Scherzer endeten turnusgemäß mit dem Termin der Versammlung. Die drei Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig wiedergewählt. Jürgen Häfner wurde für zwei Jahre ohne Gegenstimmen neu in das Gremium gewählt.

Nachdem mit dem letzten Tagesordnungspunkt der formale Teil der Mitgliederversammlung abgeschlossen war, wünschte der Aufsichtsratsvorsitzende allen Teilnehmer/-innen einen guten und sicheren Weg nach Hause.



## Mitgliederehrungen



Roland Breun dankte den Jubilaren für Ihre Treue in der festlichen geschmückten Kulturscheune.

Eine Jubiläumsfeier gab es im Juli 2022 in der Kulturscheune Mannhof. Die Genossenschaft lud anlässlich der 70-, 60- und 50-jährigen Mitgliedschaft zu einem gemeinsamen Abendessen ein.

40 Mitglieder gehören seit 50 Jahren der Genossenschaft an, 29 Mitglieder seit 60 Jahren. Das geschäftsführende Vorstandsmitglied Roland Breun betonte in seiner Laudatio die Bedeutung dieser langjährigen Treue. Es ist wichtig, Mitglieder zu haben, auf die man sich verlassen kann. Als Anerkennung erhielten die Jubilare neben einem Weingeschenk das Buch zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft, einen Regenschirm sowie den Jubiläumskrug.

Frau Brigitte Groz trat im Jahr 1951 in die Genossenschaft ein und ist somit sogar schon seit über 70 Jahren Mitglied.

Für die 60-jährige Mitgliedschaft im Jahr 2021 wurden Waltraud Ziegler, Renate Schorner, Kurt Fischer, Kurt Meierhuber, Uta Schwarz, Herta Müller, Walter Distler, Fritz Kraheberger, Erika Schlee, Konrad Ziegler, Marianne Kolbe, Ilse Krauß geehrt.

Im Jahr 2022 wurden Erika Beck, Manfred Schindelek, Marliese Eckstein, Ingrid Mahler, Brigitte Schook, Ingrid Weinert, Heide Goth, Elisabeth Bräu, Dagmar Held, Marlies Reinecke, Thomas Reinecke, Dieter König, Klaus Brombach, Helga Meißner, Detlef Held, Irma Weik, Erika Häuser geehrt.

50 Jahre Mitglied sind im Jahr 2021 Gerd Binöder, Alfred Goss, Friedrich Stadelmann, Ute Neumann, Karin Kreuzer, Hannelore Chemnitz, Heinz Milde, Ilse Schleissinger, Rainer Wöhler, Irmtraud Seeger, Klaus-Dieter Adler, Günter Fleischmann, Thomas Schink, Angelika Schlaffer, Birgit Peetz, Werner Malterer, Angelika Gugel und im Jahr 2022 Marianne Schwab, Doris Dauchenbeck, Günter Stedtfeld, Brunhilde Lohrer, Marianne Haag, Horst Brandel, Manfred Strattner, Rudolf Langenberger, Katharina Schneider, Sabine Kapp, Gabriele Wolf, Gabriele Diedrich, Ingrid Liebisch, Harald Ippisch, Hedwig Gellinger, Michael Mühling, Regine Albrecht, Petra Wörnlein, Cornelia Steuer, Claudia Hübner, Erika Götz, Karin Lorenz, Richard Schmidt.



## Hausbewirtschaftung

Explodierende Energiepreise, Materialmangel, Lieferengpässe, konfuse Verhältnisse bei der Neubau- und Modernisierungsförderung, steigende Bau- und Finanzierungskosten und die historisch hohe Jahresteuersatzrate stellten die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG und ihre Mitglieder im Berichtsjahr 2022 vor große Herausforderungen.

Die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges machten sich überall bemerkbar. Das hohe Niveau der Investitionen der letzten Jahre in den Bestand sowie in Neubauten und Zukäufen ist auf absehbare Zukunft nicht mehr zu halten. Der verlässliche Umgang in der Vergangenheit mit Architekten, Fachplanern und Handwerksbetrieben zahlte sich in diesen schwierigen Zeiten aus. Die Reparaturen und Instandsetzungen im Wohnungsbestand sowie die Bauprojekte konnten trotz aller Hindernisse zum Wohle unserer Mitglieder umgesetzt werden. Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft folgenden Grund- und Hausbesitz:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.318
Gewerbliche Einheiten (davon 1 eigengenutztes Büro)	4
Garagen	430
Carpots	15
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	328
Kleingartenparzellen	178

Durch den Neubau von 20 Wohnungen in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth hat sich unser Bestand um eine Wohnfläche von 1.341,99 m<sup>2</sup> erhöht. Unter Berücksichtigung des Verkaufs von sechs Anwesen in der Beamten-siedlung in Fürth beträgt die gesamte Wohnfläche unseres Bestandes zum Ende des Berichtsjahres 88.297,29 m<sup>2</sup>. Einschließlich der Erbbaurechte verfügt



Neubau an der Ecke Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15.



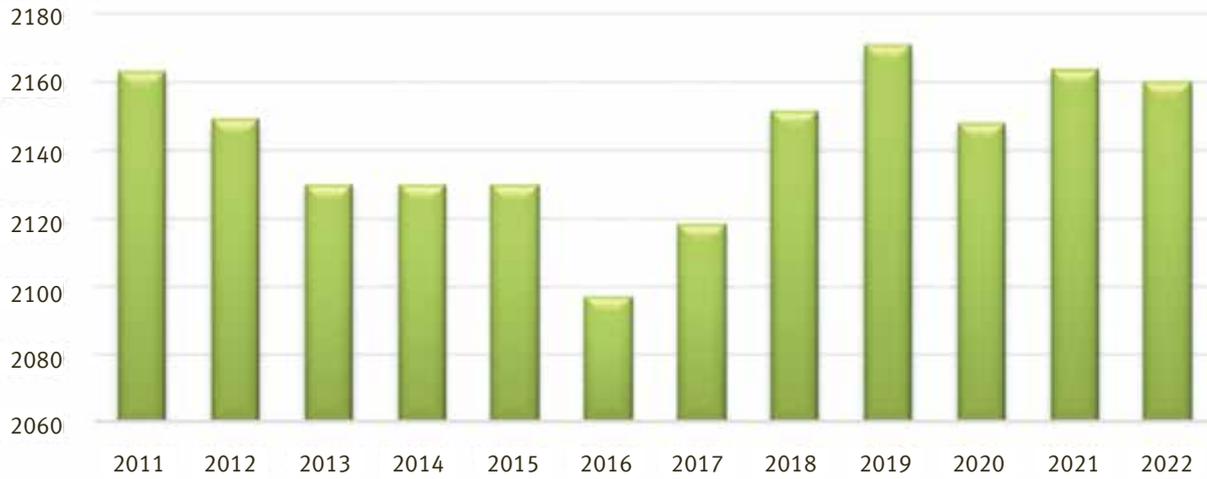
ARGE-Aufsichtsratsvorsitzender Roland Breun, OB Dr. Thomas Jung, Frank Höppner und Christine Lippert auf der Dachterrasse.

die Genossenschaft über eine Grundstücksfläche von 144.183 m<sup>2</sup>. Zudem verzeichnet die Genossenschaft vier Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 658,55 m<sup>2</sup> als ihr Eigentum. 1.286 Wohnungen, dies entspricht 97 Prozent unseres Bestandes, gelten als freifinanziert und können ohne Auflagen bewirtschaftet und vermietet werden. 32 Wohnungen unterliegen noch der Sozialbindung, dies entspricht rund drei Prozent der Wohnungen. Durch den Neubau von 14 Einzelgaragen und sechs offenen Pkw-Stellplätzen in der Ronhofer Hauptstraße hat sich trotz des Verkaufs von zwei Garagen und eines Carports in der Beamten-siedlung die

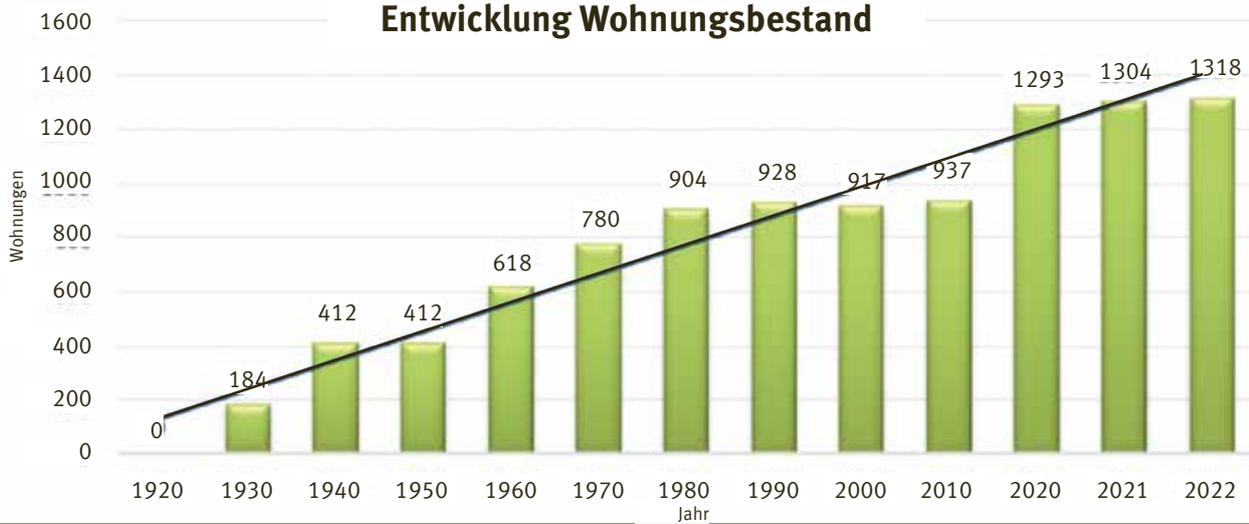
Anzahl der Autoparkplätze insgesamt erhöht. Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 116 Wohnungen in Fürth, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden können. In der Fürther Südstadt errichtete die ARGE an der Ecke Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 dreißig Neubauwohnungen, welche im Berichtsjahr bezugsfertig wurden. Für acht dieser modern ausgestatteten Wohnungen besteht für unsere Mitglieder ein weiteres Belegungsrecht. Die Wohnflächen dieser Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen liegen zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>.



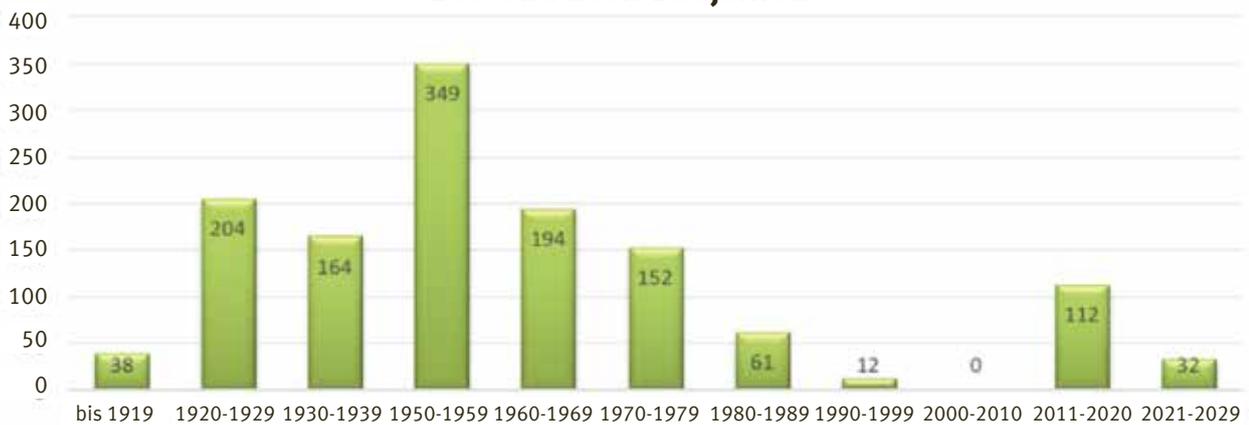
### Entwicklung Mitglieder



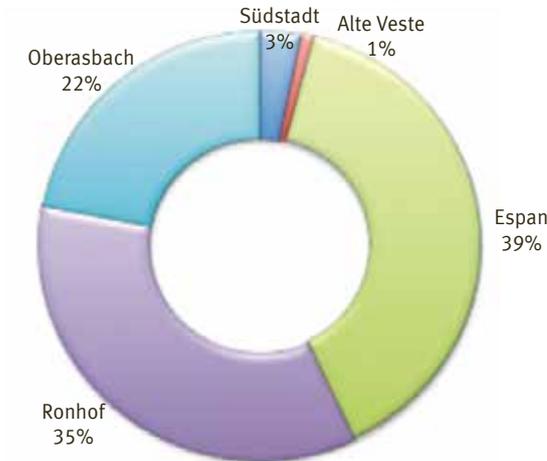
### Entwicklung Wohnungsbestand



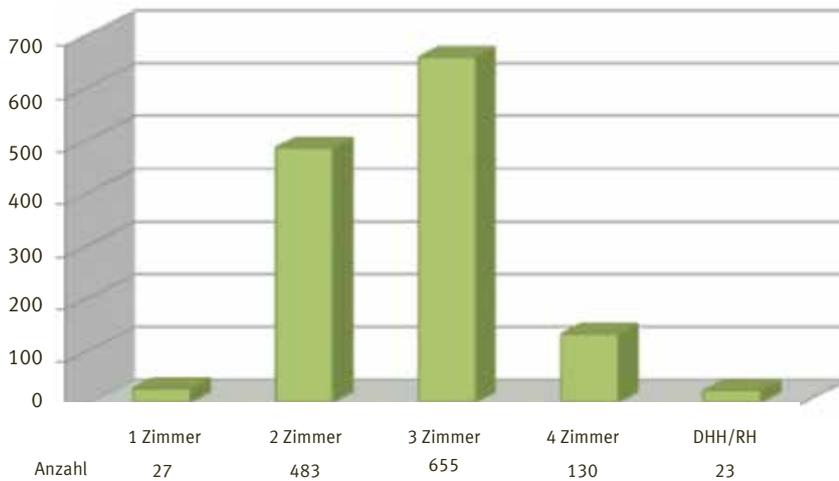
### Bestand nach Baujahren



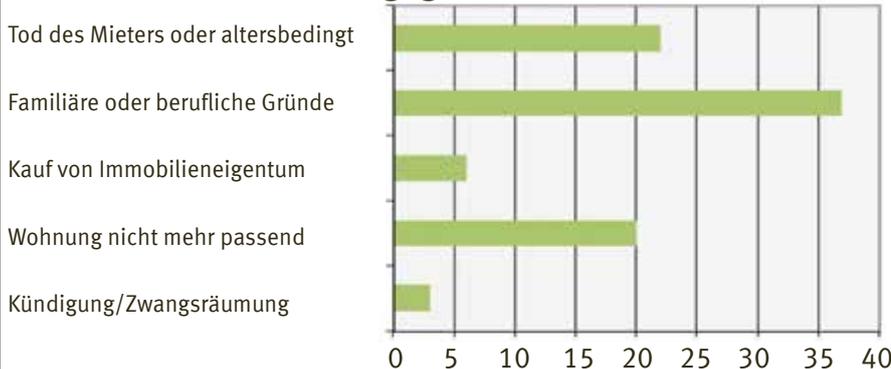
### Bestand nach Wohngebieten



### Bestand nach Zimmerzahl

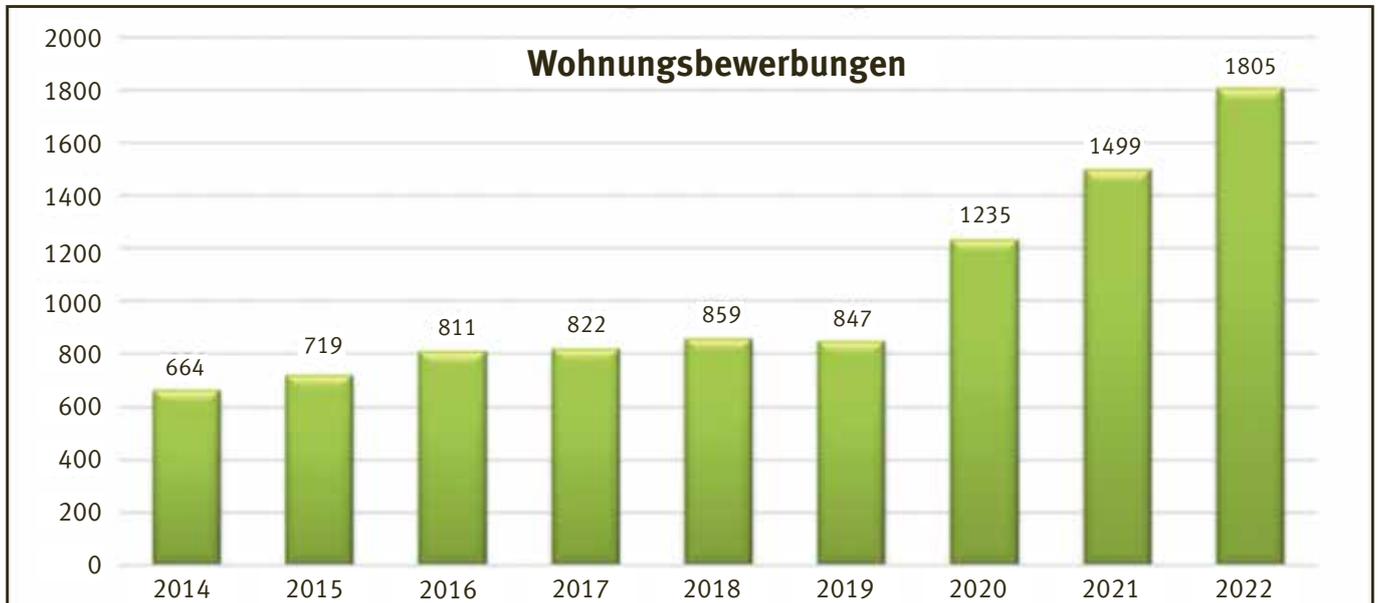


### Auszugsgründe 2022



Allein im Jahr 2022 sind 1.805 Bewerbungen, überwiegend online über unsere Website, für eine Genossenschaftswohnung neu eingegangen. Im Jahr 2021 waren es 1.499 Anträge. Das sind rund 20 Prozent mehr. Wegen den stark gestiegenen Lebenshaltungskosten und den explodierten Energiepreisen suchen die Bewerber nach Wohnraum zu bezahlbaren Mieten. Leider ist es bei weitem nicht möglich, jedem Interessenten eine Wohnung anzubieten, da im Jahr 2022 neben den 20 fertiggestellten Neubauwohnungen in der Ronhofer Hauptstraße in Fürth nur 88 (Vorjahr: 77) gekündigte Wohnungen aus unserem Bestand frei wurden. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von rund 6,7 Prozent. Am häufigsten wurde aus familiären oder beruflichen Gründen die Wohnung aufgegeben. Alle Wohnungen konnten umgehend weitervermietet werden. Leerstände gab es ausschließlich wegen bevorstehender oder laufender Kernsanierungen.

Die genossenschaftliche Angebotsmiete für die weiter zu vermietenden Wohnungen lag durchschnittlich bei € 7,25 je Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegt unsere Nutzungsgebühr bei Weitervermietung rund 38 Prozent unter der durchschnittlichen Angebotsmiete in der Stadt Fürth, die laut der Auswertung eines Immobilienportals durchschnittlich € 10,00 beträgt. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird mit Blick auf die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine weiter steigen. Im Jahr 2022 registrierte die Stadt Fürth einen Zuzug von 1.600 ukrainischen Flüchtlingen. Hinzu kommt, dass sich immer weniger Menschen wegen den gestiegenen Kreditzinsen und den hohen Baukosten Wohneigentum leisten können. Die hohen Baukosten und gestiegenen Finanzierungskosten setzen aber auch die Genossenschaft unter Druck, die höheren Kosten auf die Nutzungsgebühren umzulegen.



### Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste

Die historische Beamtensiedlung aus den Jahren 1922 bis 1926 ist weitgehend originalgetreu erhalten und hat wegen ihrem malerischen Charakter 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 einsehbaren Vordächern sind nicht zulässig.

Alle von außen sichtbaren Veränderungen an der Fassade und im Dachbereich als auch im unmittelbaren



Historische Aufnahme der Beamtensiedlung.

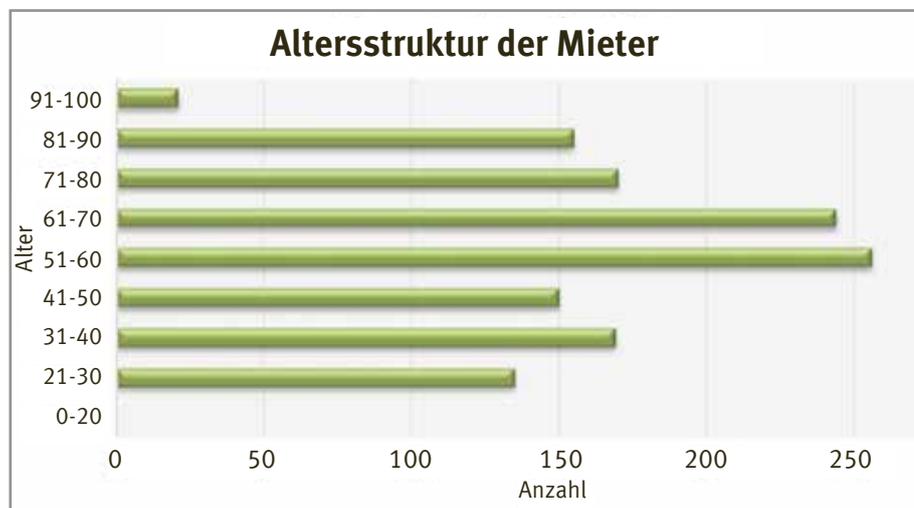
Umfeld der Gebäude müssen vor Beginn einer Maßnahme von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und genehmigt werden.

Da eine Sanierung der Siedlungshäuser durch die Genossenschaft finanziell nicht zu stemmen ist, wurde im

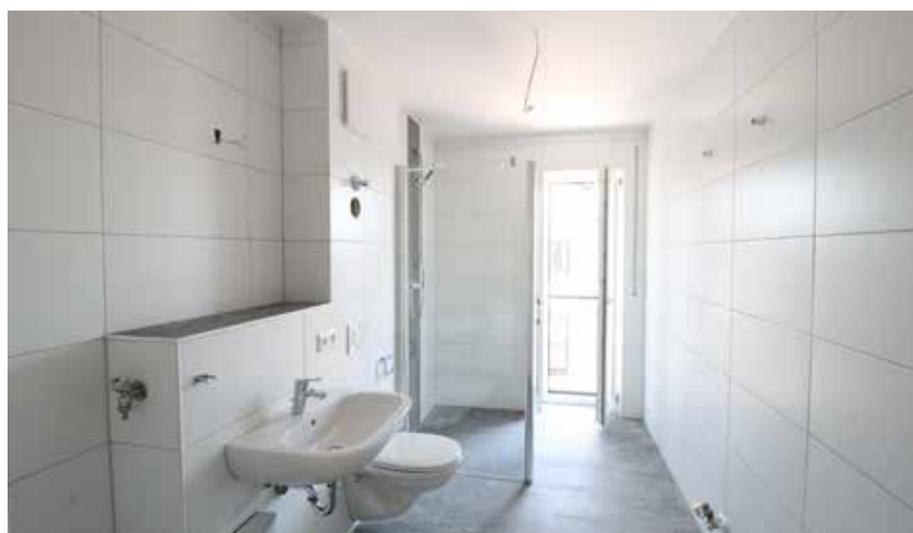
Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 40 der 55 Wohnhäuser der Beamtensiedlung.



## Barrierefreies Wohnen und Bauen



Erfreulicherweise haben wir viele Mitglieder, die sich bis ins hohe Alter in ihrer Genossenschaftswohnung wohl fühlen. Das Diagramm zur Altersstruktur (Stand 31.12.2022) lässt erkennen, dass rund 45 Prozent unserer Mieter 60 Jahre oder älter sind. Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter wird in den kommenden Jahren abnehmen, da demnächst die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand gehen. Die Zahl der Senior/-innen wird weiter steigen. Die Wohnungsgenossenschaft bereitet sich schon seit längerem auf den demographischen Wandel vor. Aus diesem Grund wurden die letzten Neubauten auch auf die Bedürfnisse von Senior/-innen ausgerichtet. Die barrierefreie Gestaltung wird in verschiedenen Lebensphasen als sehr hilfreich empfunden. Wo möglich und wirtschaftlich sinnvoll wird auch im Bestand altersgerecht umgebaut. Im Berichtsjahr wurde in der Alten Reutstraße in Fürth ein Fahrradhäuschen aufgestellt, damit Zweiräder nicht mehr in den Keller getragen werden müssen. Anstatt eines Fahrradkellers stehen den Bewohnern des Neubaus in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth drei ebenerdige Fahrradabstellhäuser zur Verfügung. 248 Wohnungen und somit 18 Prozent unseres Bestandes sind bereits barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen.



Neubau Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth: Eine bodengleiche Dusche und viel Bewegungsfläche ermöglichen auch eine Nutzung des Bades mit Rollator oder sogar Rollstuhl, falls es einmal notwendig werden sollte.

## 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. Das Mitteilungsblatt wird in unseren Wohnanlagen verteilt, an Geschäftspartner/-innen und Interessierte versandt. Auf unserer Homepage ist es als PDF zum Lesen und Download hinter-

legt. Die Digitalisierung von Kommunikations- 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.



Die Ausgaben 34 bis 37 unserer Mieterzeitung im Geschäftsjahr 2022.

Auch der Termin zu unserer Jahreshauptversammlung wird über unsere Website

bekannt gegeben. Im Berichtsjahr 2022 erfolgten 17.565 (Vorjahr 13.034) Auf-

rufe unserer Homepage über die Google-Suche.

## Mietenentwicklung

Die Nutzungsgebühren sind die wichtigste Einnahmequelle der Wohnungsgenossenschaft. Sie werden so kalkuliert, dass die Wirtschaftlichkeit nachhaltig gegeben ist und zukünftige Investitionen durchführbar sind. Eine Gewinn- oder Renditemaximierung wird nicht angestrebt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag im Jahr 2022 bei € 5,84 (€ 5,74 im Vorjahr). Damit liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Wohnungsgenossenschaft deutlich unter der Durchschnittsmiete nach dem offiziellen Mietspiegel der Stadt Fürth. Die Mietsteigerung resultiert aus der Erstvermietung von Neubauwohnungen, Modernisierungszuschlägen und moderaten Mietanpassungen bei Mieterwechsel. Da seit der letzten allgemeinen Mieterhöhung zum 1. Januar 2020 die Kosten für den Bauunterhalt und die Verwaltung deutlich gestiegen sind, erfolgte zum 1. Januar 2023 eine maßvolle Anhebung der Nutzungsgebühren unserer preisfreien Wohnungen um monatlich € 0,12 je Quadratmeter Wohnfläche.

Durch die historisch hohe Jahresteu-erungsrate im Berichtsjahr ist der finanzielle Spielraum unserer Mitglieder deutlich geschrumpft. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 7,9 Prozent an. Unsere Wohnungsnutzer mussten damit den stärksten Preisschock seit Gründung der Bundesrepublik hinnehmen, so dass Vorstand und Aufsichtsrat sich aus sozialen Gründen einig waren, die Mietanpassung sehr moderat zu gestalten. Ebenfalls zum 1. Januar 2023 erhöhten sich die Nutzungsgebühren unserer letzten 32 öffentlich-geförderten Wohnungen um monatlich € 0,24 je Quadratmeter Wohnfläche, da die gesetzlich vorgegebenen Verwaltungs- und Instandhaltungskostensätze angehoben wurden.

Die seit dem Jahr 2015 wirksame Mietpreisbremse, die zwischenzeitlich bis zum Jahr 2025 verlängert wurde, sieht vor, dass die Miete eines neu abgeschlossenen Mietvertrages die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf. Für unsere sozial orientierte Wohnungsgenossenschaft ist diese Vorschrift in der

Praxis bedeutungslos, da unsere Nutzungsgebühren grundsätzlich immer unter der Durchschnittsmiete liegen.

Erlösschmälerungen wegen Mietausfällen ergaben sich fast ausschließlich durch modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen. Forderungsausfälle sind nur in geringem Umfang angefallen. Im Berichtsjahr wurden drei Kündigungen wegen Mietrückständen ausgesprochen. Eine Wohnung musste gerichtlich zwangsgeräumt 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, bei Behördengängen oder auch bei Nachbarschaftskonflikten zu helfen. Auf der Website [www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de](http://www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de) bekommen Interessierte weitergehende Informationen und Broschüren zum Herunterladen.



## Betriebs- und Heizkosten

Abgesehen von der dramatischen Entwicklung der Energiepreise im Berichtsjahr, verursacht durch den Ukrainekrieg, waren bereits in der Vergangenheit die Kosten für Energie und Steuern die größten Preistreiber für unsere Mitglieder. Im ersten Halbjahr 2022 schnellten die Preise für Gas und Strom in bisher unbekannte Höhen. Obwohl die Steuereinnahmen der letzten zehn Jahre von Rekord zu Rekord geeilt sind, hat es die öffentliche Hand nicht geschafft, die Gebühren und Abgaben spürbar zu senken. Im Gegenteil: Die Belastungen unserer Mitglieder mit der sogenannten zweiten Miete sind so hoch wie nie. Die Genossenschaft unternimmt jedoch alles, um die Hausbewirtschaftungskosten möglichst niedrig zu halten.

Die drastisch angestiegenen Energiekosten im Jahr 2022 sind bei unseren Mietern mit Anschluss an eine Gaszentralheizung nicht angekommen. In Zusammenarbeit mit den befreundeten Fürther Wohnungsunternehmen konnten mit der infra fürth gmbh außerordentlich günstige Bezugspreise für die Gas- und Stromlieferungen für unsere Wohnanlagen in Fürth ausgehandelt werden, die bis zum Ende des Jahres 2023 laufen. Durch die hohe Abnahmemenge und langfristige Partnerschaften erzielten günstigen Einkaufspreise geben wir an unsere Mitglieder weiter. Gleiches gilt für die Energielieferverträge mit der N-ERGIE Nürnberg für unseren Wohnungsbestand in Oberasbach. Die Preise für Gas von Etagenheizungen hingegen und für den privaten Haushaltsstrom haben sich in vielen Fällen von ausgelaufenen Verträgen verdoppelt.

Um eine Notsituation bei der Energieversorgung im Winter 2022/23 zu vermeiden, hat die Bundesregierung zwei Verordnungen mit Energiesparmaßnahmen beschlossen, die der Gaseinsparung dienen sollen. Zudem soll Deutschland von russischen Energielieferungen unabhängig wer-



Die Luftwärmepumpe am Neubau Ronhofer Hauptstraße 269 sorgt für eine klimafreundliche Wärmeversorgung und macht unabhängig vom Gas.

den. Beide Verordnungen regeln Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich.

Die EnSikuMaV (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung) macht Vorgaben für die Energieeinsparung. Wärme- und Gaslieferanten werden verpflichtet, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten und in bestimmten Fällen zu individualisieren. Die EnSikuMaV ist am 1. September 2022 in Kraft getreten und galt befristet bis Ende Februar 2023.

Die EnSimiMaV (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung) regelt technische Energieeinsparmaßnahmen in gasversorgten Gebäuden und verpflichtet Unternehmen, wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen umzusetzen. Die EnSimiMaV ist am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten und ist bis Ende September 2024 befristet.

Im Herbst 2022 hat die Genossenschaft alle Gaszentralheizanlagen noch einmal auf Einsparpotentiale überprüft und gegebenenfalls die Vorlauftemperaturen auf die gesetzlich geschuldeten Raumtemperaturen gesenkt. Alle Mitglieder erhielten Informationen über die zukünftige Entwicklung der Gaspreise und Empfehlungen zur Energieeinsparung. Auf der genossenschaftlichen Website stehen umfangreiche Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Spartipps sowie weitere Informationen zum sorgsamem Umgang mit Strom, Gas und Frischwasser.

Am 10. November 2022 hat der Bundestag das CO<sub>2</sub>KostAufG – Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – beschlossen. Bereits seit 2021 wird fürs Heizen mit Öl oder Erdgas eine zusätzliche CO<sub>2</sub>-Abgabe erhoben. Bisher mussten Mieter/-innen diese Kosten allein tragen. Mit dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxid-Kosten will die Bundesregierung Vermieter/-innen stärker beteiligen, je nach energetischem Zustand des Mietshauses. Seit dem 1. Januar 2023 gilt ein



Zehn-Stufenmodell, nach dem die Kohlendioxid-Kosten aufgeteilt werden. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz übernehmen Vermieter/-innen 95 Prozent und Mieter fünf Prozent der CO<sub>2</sub>-Steuer. In den weiteren Stufen nimmt der Anteil für die Vermieter/-innen ab. Bei einem Wohngebäude mit sehr hohem energetischem Standard – dem KfW Effizienzhaus 55 – übernehmen die Mieter/-innen die CO<sub>2</sub>-Steuer vollständig. Damit sollen Anreize zu energetischen Sanierungen auf Vermieter/-innenseite und zu energieeffizientem Verhalten auf Mieter/-innenseite gesetzt werden. Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

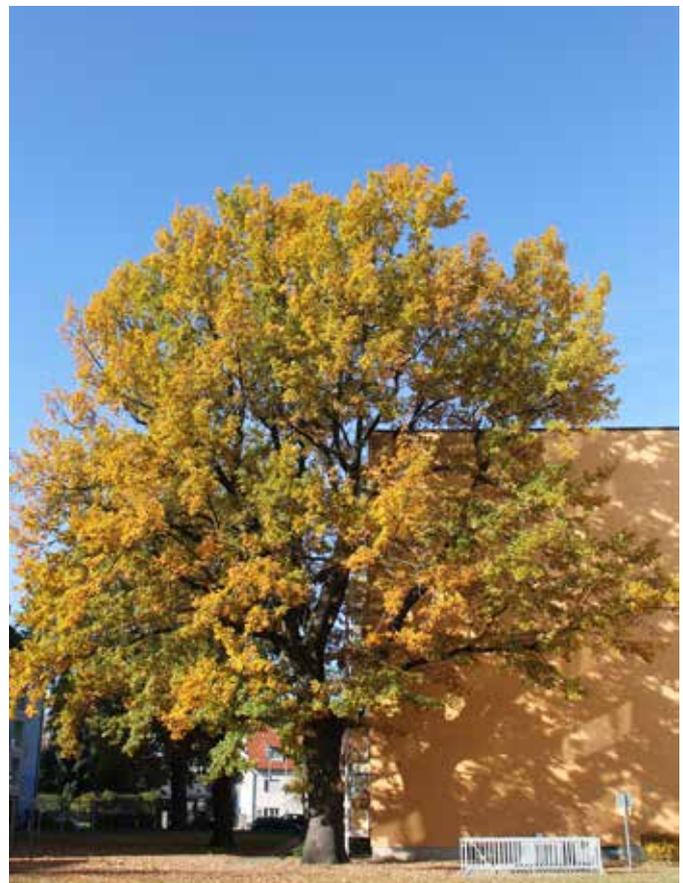
Durch das CO<sub>2</sub>KostAufG kommen auf die Genossenschaft zusätzliche Ausgaben und Bürokratiekosten zu. Diese Kosten müssen über die Miete erwirtschaftet oder durch Minderausgaben ausgeglichen werden bzw. die Investitionsfähigkeit sinkt. Die Genossenschaft steht hinter dem Erreichen der gesetzlich vorgegebenen Klimaschutzziele und führt bereits seit Jahren bauliche und technische Maßnahmen zur Energieeinsparung durch. Die ambitionierten Klimaziele beim Wohnen müssen jedoch durch entsprechende Fördermittel sozial verträglich umgesetzt werden können, damit die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben.

Auf unsere Mieter/-innen in Oberasbach kommen leider weitere finanzielle Belastungen durch höhere Betriebskosten zu. Der Landkreis Fürth hat die Müllgebühren zum 1. Januar 2023 deutlich erhöht. Die jährliche Grundgebühr je Haushalt erhöht sich von € 64,80 auf € 84,00, also um knapp 30 Prozent. Die Biomüllgebühr steigt von € 25,80 auf € 36,00, also um knapp 40 Prozent. Hinzu kommt noch die Erhöhung des Preises für Frischwasser durch die Stadt Oberasbach. Seit dem 1. Oktober 2022 kostet ein Kubikmeter Wasser € 2,08 anstatt wie bisher € 1,94. Die Steigerung von € 0,14 macht bei einem durchschnittlichen Wasserbrauch von 40 Kubikmeter je Person fast € 6,00 mehr im Jahr aus.

## 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 unsere 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 Verkehrsicherungsmaßnahmen gehören regelmäßige Sichtkontrollen, Kronenpflege, Totholz-beseitigungen und die Erstellung von Lichtraumprofilen durch ein professionelles Baumpflegeunternehmen.



Herbstliche Eiche in der Mauerstraße in Fürth.



## Neubautätigkeit

Während der Neubau von Wohnungen in Deutschland rückläufig ist, besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Großstädten und Metropolregionen. Die Auswirkungen der Pandemie und des Angriffs Russlands auf die Ukraine stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Durch die teuren Roh- und Baustoffe, gestiegene Produktionskosten, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, zusätzliche gesetzliche Auflagen, steigende Finanzierungskosten, fehlende Verlässlichkeit bei Förderprogrammen sowie unzureichende Förderkonditionen nahmen die Turbulenzen auf dem Bau- und Wohnungssektor im Berichtsjahr stetig zu. Hersteller, Händler, Speditionen und Handwerksbetriebe, viele Unternehmen nutzten die Gunst der Stunde und erhöhten ihre Preise zur Gewinnerhöhung. Den Menschen muss trotzdem ausreichend und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Bereits seit Jahren führt die Genossenschaft regelmäßig Neubaumaßnahmen durch.

Umso erfreulicher, dass zum 1. August bzw. 1. September 2022 die zwanzig Neubauwohnungen in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth bezogen werden konnten. Auf dem Grundstücksareal direkt angrenzend ans Ronhofer Wäldchen in Fürth entstanden zwei moderne, klimafreundliche Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils zehn Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Wohnflächen des rund fünf Millionen teuren Bauvorhabens liegen zwischen 55 und 83 m<sup>2</sup>.



Drohnaufnahme des Wohnensembles.

Die Bewirtschaftung des Neubaus ist unabhängig von fossilen Brennstoffen. Versorgungs- oder Preisunsicherheiten wegen Gas oder Öl haben die neuen Bewohner nicht. Das Mauerwerk wurde mit klimaneutral produzierten Porotonsteinen errichtet. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden ohne Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems erfüllt. Die Beheizung erfolgt ausschließlich mit einer Luftwärmepumpe. Da die mit Perlit gefüllten Ziegelaußenwände niedrige Heizwassertemperaturen ermöglichen, lassen sich die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung optimal beheizen. Ein Teil des erforderlichen Stromes für die Wärmepumpen kommt von den Photovoltaikanlagen, die

auf den Garagendächern montiert sind. Auch die Bewohner können den selbst produzierten Sonnenstrom in Form eines Mieterstrommodells zu einem günstigen Preis beziehen. Der Warmwasserbedarf wird mittels elektronischer Durchlauferhitzer in direkter Nähe von Dusche und Waschbecken erzeugt. Energetisch unwirtschaftliche Zirkulationsleitungen, die sonst quer durch das ganze Haus führen, entfallen somit. Auch die regelmäßige Legionellenprüfung ist überflüssig. Alle Autoparkplätze und Garagen sind mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet, es muss bei Bedarf nur noch eine Ladesäule montiert werden. In die Bauzeit fielen die Corona-Pandemie und der Ukraine-



Elegantes Schieferdach.



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer.



Großer Balkon mit Blick auf das Ronhofer Wäldchen.



krieg, was zu Engpässen bei der Materialbeschaffung und Nachforderungen der Bauunternehmen wegen der rasant gestiegenen Preise führte. Mit einer monatlichen Nutzungsgebühr von € 11,- je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Betriebs- und Heizkosten wird gerade noch eine Kostendeckung erreicht.

Mit Naturschiefer eingedeckte Hausdächer sind charakteristisch für die historische Altstadt von Fürth. In Bayern ist sie die Großstadt mit den meisten

Dacheindeckungen aus Schiefer. Die Verwendung von traditionellen und ökologisch hochwertigen Baumaterialien ist heute aus Klimaschutzgründen wieder gefragt. Dies waren die Gründe, weshalb sich die Genossenschaft für diese traditionelle Bauweise entschied. Als Begleiterscheinung sehen die beiden Schieferdächer unseres Neubaus auch sehr elegant und zeitlos modern aus.

Daneben entstanden in Fürth und Oberasbach drei Ergänzungsbauten im

Bestand. Aufgrund der Einführung gelber Tonnen anstelle des gelben Sackes in der Stadt Oberasbach war in der Rosenstraße die Errichtung von zwei Mülltonnenplätzen erforderlich. In der Alten Reutstraße in Fürth wurde ein Fahrradhäuschen neu errichtet. Als Beitrag zur Artenvielfalt erfolgte die Ausführung mit einer Flachdachbegrünung. Die Pflanzen produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch das Kleinklima.

### Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2022 fanden wieder zahlreiche Arbeiten zum Erhalt unserer Wohnhäuser statt. Neben Treppenhaus-, Kanalsanierungen und der Neuanlage von Hauszugängen rüstete die Genossenschaft in die Jahre gekommene Einrohrheizungen in moderne, energiesparende Zweirohrheizungen um. Ein besonderes Projekt stellte im Rahmen unseres Investitionsprogramms der Start der denkmalgerechten Kernsanierung eines historischen Doppelhauses in unserer Kriegerheimsiedlung dar. Es waren dringend bauliche Veränderungen notwendig, um das Anwesen aus dem Jahr 1924 den heutigen Wohnbedürfnissen und gesetzlichen Anforderungen, z. B. bezüglich des Energie- und CO<sub>2</sub>-Verbrauchs anzupassen. Gleichzeitig gilt es, die Anmutung des historischen Gebäudes zu bewahren. Das Konzept sieht den Erhalt der Substanz mit der Baukultur aus der Gründungszeit der Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte vor.

Charakteristisch ist die schlichte Bauweise des kleinen Siedlungshäuschens mit nur 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einheit. Ein markantes Krüppelwalmdach, Holzfenster mit Sprossen und Fensterläden sowie Lattenzäune prägten das historische Erscheinungsbild, das wiederhergestellt werden soll. Gleichzeitig muss jedoch ein energetischer Standard erreicht



Konzept zur Außenfassadengestaltung..

werden, der zur Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) berechtigt. Nur so ist eine Wirtschaftlichkeit der hohen Investitionen möglich. Ziel war die umweltgerechte, energieeffiziente Aufrüstung zum Effizienzhaus. Bis zum Ende des Berichtsjahres waren beide Wohnein-

heiten im Innenbereich vollständig entkernt, die Keller außen gedämmt, eine neue Kellerdecke einbetoniert und die Fassadendämmung aufgebracht. Als Dämmstoff kamen Holzfaserplatten zum Einsatz. Das natürliche Material wird überwiegend aus heimischen Nadelhölzern hergestellt und ist nach Ende seiner



Nutzungsdauer biologisch abbaubar. Durch einen Anbau zum Hof wird die Wohnfläche um 20 m<sup>2</sup> je Wohneinheit vergrößert. Die Beheizung soll zukünftig mit zwei Luftwärmepumpen erfolgen.

Die 30 Wohnungen in der Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth erhielten ein neues Heizsystem. Die veraltete Einrohrheizung wurde ersetzt durch ein modernes Zweirohrsystem, was zu einer deutlichen Senkung des Energieverbrauches führen wird. Für die Verlegung des neuen Heizungsrohrnetzes waren zahlreiche Bohrungen und Durchbrüche notwendig. Die Heizungsfirma zog drei bis vier Steigleitungen vom Kellergeschoss bis zum vierten Obergeschoss durch jede Wohnung. Klimafreundliche Luftwärmepumpen sollen den Gasverbrauch senken und die Umwelt schonen. Zum Ende des Jahres waren die Geräte trotz vorzeitiger Bestellung noch nicht geliefert. Es wurden zudem hochwertige Aluminium-Haustüren nach den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes eingebaut. Die Nachrüstung mit einer Sprechanlage erhöht die Sicherheit der Hausbewohner. Neu eingebaute Wohnungstüren sind mit automatischen Türschließern und Spionen ausgestattet. Die gesamte Wohnanlage erhielt ein neues Schließsystem. Der Dank gilt unseren Mitgliedern für die freundliche Unterstützung und das Verständnis für die Lärm- und Schmutzbelästigungen. Die Maßnahme wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über einen Tilgungszuschuss von 20 Prozent finanziell unterstützt.



Treppenhaus Georgenstraße.



Neuer Rettungsweg und frisch gereinigte Außenfassade in der Rosenstraße 7, 9, 11, Oberasbach.

Um in Notfällen die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge zu erleichtern, wurde der Hauszugang zu den Häusern Rosenstraße 7, 9, 11 in Oberasbach vollständig erneuert. Der deutliche breitere Weg verbessert somit die Sicherheit unserer Mitglieder.

Auch im Berichtsjahr kam das Programm zur Sanierung von Treppenhäusern gut voran. In der Georgenstraße 10 bis 18 wurden die historischen Holztreppeanlagen geschliffen und neu eingelassen. Maler haben das Geländer, die

Wände und Decken frisch gestrichen und alles leuchtet wieder in frischen Farben. Alle elf Treppenhäuser des historischen Straßenzuges Georgenstraße aus den Jahren 1929/30 in unserer Kriegerheimsiedlung wurden in den vergangenen zwei Jahren auf diese Weise in Stand gesetzt. Auch die Bewohner der Poppenreuther Straße 2 und 4 in Fürth können sich freuen: Alle 20 Wohnungen in den beiden Häusern aus dem Jahr 1937 bekamen neue, hochwertige Wohnungseingangstüren. Die Blockrahmentüren wurden massiv hergestellt und Profilleisten aufgeleimt, um so eine zeitlose Kassettenoptik passend zum historischen Ensemble zu erhalten. Die Ausstattung mit einer Schallex-Bodendichtung, integriertem Obentürschließer und Spion sorgen für eine verbesserte Wohnqualität.

Die Genossenschaft ist gemäß den städtischen Entwässerungssatzungen verpflichtet, ihre Abwasseranlagen und Hausanschlüsse regelmäßig zu überwachen und gegebenenfalls Schäden zu beseitigen. Dazu werden die Kanäle mit einer Kamera befahren. Festgestellte Schäden werden dokumentiert und eine Prioritätenliste zur Sanierung erstellt. Schäden, bei denen ein sofortiges Handeln angezeigt ist, werden sofort behoben. Sehr oft kann dabei die „Inliner-Methode“ angewandt und damit ein teures Aufgraben und Auswechseln der Kanalleitung vermieden werden. Im Jahr 2022 wurde das Grundstücksareal in der Erlanger Straße/Alte Reutstraße/Elsterstraße mit einem Kostenaufwand von rund € 106.000,- in Stand gesetzt.

## 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 multimedialen Anschlussmöglichkeiten, ein neuer Bodenbelag, die Montage neuer Innentüren und ein frischer Anstrich von Wänden und Decken. Dabei arbeiten wir fast ausschließlich mit

regionalen Handwerksbetrieben zusammen. Im Berichtsjahr wurden 20 (Vorjahr 21) Wohnungen vor der Weitervermietung umfassend renoviert.



## Kunst am Bau

Die Geschichte der Kunst am Bau ist lang. Sie geht zurück bis in die Zeit der Weimarer Republik, als der Staat aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Stellung der Künstler vorgab, dass öffentliche Träger rund ein Prozent der Baukosten für die Kunst verwenden mögen. In Fürth und auch in Oberasbach entstanden insbesondere in der Nachkriegszeit zahlreiche Kunstwerke im öffentlichen Raum, auch in den Wohnanlagen unserer Wohnungsgenossenschaft. Mit großflächigen Wandgemälden an Fassaden wurden die Wohngebäude zu richtigen Hinguckern und prägen das Bild der Stadt. In Wahrung dieser Tradition entstand an unserem Neubau in der Ronhofer Hauptstraße in Fürth ein Wandbild, das nicht nur das elegante Gebäude aufwertet, sondern auch den Nachbarn und Passanten einen schönen Blick auf den Neubau gibt. Der Künstler und Restaurator André Jeschar hat gemeinsam mit seinem Sohn Willi ein Wandgemälde zum Ludwigskanal aufgemalt, der früher in unmittelbarer Nähe an Stelle des heutigen Frankenschnellweges verlief. Der alte Kanal wurde in einem



Kunst am Bau an der Ronhofer Hauptstraße.

warmen Blauton dargestellt und dominiert das Wandgemälde. Das Werk der beiden Künstler aus Fürth spielt gekonnt mit dem regionalen Thema: Ein Schlagrahmdampfer aus den 1940er Jahren und Kinder beim Angeln dargestellt auf historischen Fotodokumenten

dienen als Grundlage der Einzelmotive. Die Silhouette von Poppenreuth mit der ortsprägenden Kirche St. Peter und Paul sind im Hintergrund zu erkennen. Das Gemälde stellt eine weitere künstlerische Visitenkarte unserer Traditions-genossenschaft dar.

## Umwelt- und Klimaschutz

Umweltfreundlichen Solarstrom auf den Hausdächern selbst produzieren, den Mitgliedern preisgünstig anbieten und so den Genossenschaftsgedanken fördern – das war das erklärte Ziel bei Gründung der „Solarpark Fürther Baugenossenschaften GmbH“ vor genau zehn Jahren. Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften, die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“, die Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ sowie die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG sind gleichberechtigte Gesellschafter



Photovoltaikanlagen auf den Garagendächern des Neubaus Ronhofer Hauptstraße 267, 269.

und leisten gemeinsam seit dem Jahr 2012 immer wieder wertvolle Beiträge

zum Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien. Auf den Dächern unserer Wohnungsgenossenschaft erzeugen derzeit 14 Photovoltaikanlagen eine jährliche Stromleistung von 400 kwp. Im Herbst gingen die Module auf den Garagendächern des Neubaus in der Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth in Betrieb. Dadurch verbessert sich der ökologische Fußabdruck der Wohnanlage und die urbane Energiewende wird vorangebracht. Der lokal erzeugte Sonnenstrom senkt die Energiekosten, wovon die Bewohner profitieren.



## Photovoltaikanlagen

Standort	Betriebnahmen	Leistung in kwp	CO <sub>2</sub> -Einsparung
Espanstr. 2, 4, 6	2012	40	21 t
Kurt-Schumacher-Str. 40, 42, 44, 46	2013	27	14 t
Tulpenstr. 5, 5 a	2013	15	8 t
Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstr. 8, 8 a	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
Hauptstr. 38, 38 a	2021	38	20 t
Ronhofer Hauptstr. 267, 269	2022	29	15 t

Nach einem Beschluss des Stadtrates Fürth wurde unsere große, wunderschön gewachsene Eiche mitten in unserer Kriegerheimsiedlung in die Liste der Naturdenkmäler in Fürth aufgenommen. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz können Einzelschöpfungen der Natur als Denkmal festgesetzt werden, wenn deren Erhalt wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder Eigenart schützenswert sind.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Eiche begründet die Entscheidung so: „Der Baum ist für Poppenreuth, insbesondere in der Wohnanlage, stadtbildwirksam. Eine Eiche in diesem Alter und in der Größe besitzt grundsätzlich eine potenziell hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die große, solitär stehende Eiche in der Georgenstraße ist für das Stadtbild prägend. In der übrigen Wohnanlage kommen nur einige, deutlich kleinere Nadelbäume vor. Die hoch aufragende Baumkrone ist in alle Richtungen gleichmäßig ausgeprägt. Der Stammdurchmesser dürfte zwischen 90 und 100 cm liegen.“

Nach der Berechnung eines Experten ist die mächtige Eiche in unserem Wohngebiet am Espan ca. 235 Jahre alt. Der Baum ist nicht nur optisch eine Augenweide, er hat auch eine große ökologische Bedeutung. Er produziert Sauerstoff und verbraucht das klimaschädliche CO<sub>2</sub>, ist also ein hervorragender Klimaschützer. Je älter und größer die Eiche wird, desto größer ist auch ihre Bedeutung. Sie bietet Lebensraum für zahlreiche Insektenarten, Vögel, Eichhörnchen und Fledermäuse.



Baum unter Naturschutz: Die imposante Eiche in der Kriegerheimsiedlung im Herbst 2022.



## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	74.860,4	94,18	71.760,7	94,78
Umlaufvermögen	4.616,6	5,81	3.940,9	5,21
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,01	7,6	0,01
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>79.484,6</b>	<b>100,0</b>	<b>75.709,2</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	32.547,9	40,95	30.659,7	40,50
Rückstellungen	2.595,2	3,27	2.319,0	3,06
Verbindlichkeiten	44.338,5	55,78	42.728,5	56,44
Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,00	2,0	0,00
<b>Gesamtkapital</b>	<b>79.484,6</b>	<b>100,0</b>	<b>75.709,2</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen getätigt. Das Anlagevermögen beträgt 94,18 Prozent der Bilanzsumme und

ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen 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 Kreditverbindlichkeiten sind auf verschiedene Darlehensgeber verteilt, um Klumpenrisiken zu vermeiden und eine größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern zu schaffen. Die Genossenschaft

## Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs der Energiekosten werden die Mieterhöhungsspielräume grundsätzlich eingeschränkt, da die Zahlungsfähigkeit der Mitglieder für das Wohnen in vielen Fällen durch die Energieverteuerungen ausgereizt ist.

Die Sollmieteinnahmen konnten gegenüber dem Vorjahr um T€ 171 gesteigert werden. Ursächlich für die Erhöhung um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sind neben Mietanpassungen vor der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen vor allem die Fertigstellung des Neubaus Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands erhöhten sich



hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor, so dass auch für die überschaubare Zukunft die Zahlungsbereitschaft gewährleistet ist. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

von T€ 67 auf T€ 96. 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 sechs Siedlungshäusern aus dem Anlagevermögen positiv auf das Ergebnis aus.

## Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.826.333,12 einen Betrag von € 1.800.000,00 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 € 26.333,12 in die freie Rücklage vorgeschlagen.

## Erneut Notenbankfähigkeit bescheinigt

Der Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG wird regelmäßig einer kritischen Bonitätsprüfung unterzogen. Erneut hat die Deutsche Bank der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG im Juni 2022 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, Vertragspartner/-innen



und Gläubiger/-innen 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 globalen Krisen (Coronavirus-Pandemie, Ukrainekrieg, Energiekrise) 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 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 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 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. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Angesichts steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird intensiv beobachtet und unternehmerische Entscheidungen gegebenenfalls entsprechend angepasst.

Die langjährigen gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu Banken, Versicherungen, Bauhandwerkern, Architekten sowie kommunalen Behörden stellen auch weiterhin ein sicheres Fundament für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft dar. Bestandsgefährdende Risiken werden in der künftigen Entwicklung nicht gesehen.



## Ausblick

Die Genossenschaft hat trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2023 wieder einiges vor und möchte ihr Portfolio gemeinsam mit ihren Mitgliedern weiter voranbringen. Wir sind stolz auf unsere historische Bausubstanz und legen viel Wert auf ihren Erhalt. Viel Mühe und umfangreiche Finanzmittel wurden in den letzten Jahren bereits investiert, aber es gibt auch in Zukunft hohen Sanierungsbedarf,

insbesondere bezüglich der energetischen Optimierung.

Trotz der ungünstigen Entwicklungen auf den Bau- und Finanzsektoren sowie der Förderunsicherheit des Bundes hält die Genossenschaft an ihrer Investitionsstrategie der vergangenen Jahre fest. Die Teuerungswelle macht zuverlässige Baukostenkalkulationen jedoch nahezu unmöglich.

Bei jedem Bauvorhaben werden die Zukunftsfähigkeit, Baukostenberechnungen, Ausschreibungsergebnisse und Renditeerwartungen kritisch analysiert sowie die Wirtschaftlichkeit und die Realisierung hinterfragt. Wenn notwendig, werden die Vorhaben verschoben oder gar nicht realisiert. Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2023 setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

### Neubauten

- Neubau von 20 Wohnungen mit Tiefgarage in der Asternstraße in Oberasbach

### Modernisierungen

- Fertigstellung der Kernsanierung des historischen Doppelhauses in der Widderstraße 40, 42 in der Kriegerheimsiedlung in Fürth
- Bauantragsverfahren zur Kernsanierung des Denkmalschutzgebäudes Erlanger Straße 36 in Fürth
- Dämmung der obersten Geschossdecke in den Häusern Georgenstraße 3 und 5 in Fürth

### Instandhaltungen

- Reparatur der Außenfassaden mit Neuanstrich in der Widderstraße 33, 35 in Fürth
- Auswechslung der Wohnungseingangstüren und Neuanstrich der Treppenhäuser in der Poppenreuther Straße 6 und 8 in Fürth
- Instandsetzung von Kanalleitungen mit Rissen und verschobenen Verbindungen sowie Reparatur von schadhafte Anschlüssen in der Flurstraße 31, 33, Laubenweg 16, 18, 20, 22, 26, 28, 32, Alte Reutstraße 58 in Fürth

Daneben werden sanierungsbedürftige Umzugswohnungen vor der Weitervermietung auf einen aktuellen technischen Stand gebracht und zahlreiche kleine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten ausgeführt. Wie gewohnt wird in der viermal im Jahr erscheinenden Mitgliederbroschüre über den Verlauf unserer Bauprojekte ausführlich berichtet.

## 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 den Mitarbeiter/-innen für die gute

Arbeit und die erbrachten Leistungen. Danke sagen wollen wir auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit mit wertvollem Rat und Unterstützung stets vertrauensvoll begleitet haben. Der Vorstand dankt allen Genossenschaftsmitgliedern, Mieter/-innen und Geschäftspartner/-innen 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 2023

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Stefan Hildner

Alfred Hullin

## Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.451,00	11.544,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.156.065,45		64.367.502,74
Grundstücke mit Geschäftsbauten	727.731,00		754.952,00
Grundstücke ohne Bauten	904.267,48		904.428,48
Technische Anlagen und Maschinen	73,00		135,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.816,00		92.922,00
Anlagen im Bau	872.536,55		4.998.603,95
Bauvorbereitungskosten	668.033,61		223.870,20
Geleistete Anzahlungen	<u>1.043.644,60</u>	74.450.167,69	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	406.720,92		406.720,92
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>406.772,92</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>74.860.391,61</b>	<b>71.760.731,29</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.280.649,62		2.287.071,50
Andere Vorräte	<u>10.900,81</u>	2.291.550,43	11.210,47
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus der Vermietung	5.444,89		5.886,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.697,96		1.661,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>448.961,47</u>	456.104,32	<u>126.391,40</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.868.984,25	1.508.682,75
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.592,00</u>	<u>7.592,00</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<b><u>79.484.622,61</u></b>	<b><u>75.709.227,93</u></b>



## Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.340,00		64.780,00
der verbleibenden Mitglieder	2.115.700,00		2.094.480,00
aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	2.219.040,00	<u>0,00</u>
<b>Kapitalrücklage</b>		3.441.824,19	3.439.804,19
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.985.938,73
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>24.874.745,27</u>	26.860.684,00	<u>22.984.240,68</u>
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 90.504,59 (Vj.: € 184.240,68)			
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.800.000,00 (Vj.: € 1.600.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.826.333,12		1.690.504,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.800.000,00</u>	<u>26.333,12</u>	<u>1.600.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.547.881,31</b>	<b>30.659.748,19</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.325.942,00		2.041.721,00
Steuerrückstellungen	600,00		600,00
Sonstige Rückstellungen	<u>268.729,00</u>	2.595.271,00	<u>276.729,53</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.570.934,71		34.065.267,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.896.396,52		5.121.621,51
Erhaltene Anzahlungen	2.349.240,94		2.945.721,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.735,37		2.199,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453.292,95		572.522,94
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>66.895,67</u>	44.338.496,16	<u>21.222,17</u>
- davon aus Steuern: € 45.206,91 (Vj.: € 0,00)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>2.974,14</u>	<u>1.874,41</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<b><u>79.484.622,61</u></b>	<b><u>75.709.227,93</u></b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.695.934,60		8.339.764,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>34.997,18</u>	8.730.931,78	29.234,20
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-6.421,88	213.306,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		73.700,00	112.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.083.792,47	652.950,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.017.829,75		3.769.679,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>241,37</u>	<u>4.018.071,12</u>	<u>241,22</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.863.931,25</b>	<b>5.577.335,11</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	601.814,90		638.016,68
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 276.022,99 (Vj.: € 121.829,60)	<u>405.023,07</u>	1.006.837,97	263.852,50
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.891.439,29	1.808.742,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		243.616,72	217.926,70
Erträge aus Beteiligungen		9.817,32	12.833,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 250,37 (Vj.: € 203,64)		2.420,37	203,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 72.100,19 (Vj.: € 176.637,86)		715.768,17	781.945,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>4.133,88</u>	<u>3.986,18</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.014.372,91</b>	<b>1.875.902,10</b>
Sonstige Steuern		<u>188.039,79</u>	<u>185.397,51</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.826.333,12</b>	<b>1.690.504,59</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.800.000,00</u>	<u>1.600.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>26.333,12</u></b>	<b><u>90.504,59</u></b>



## Anhang zum Jahresabschluss 2022

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 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 zweiprozentigen 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 1,87 Prozent (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 Prozent (Stichtag Dezember 2022/ Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

#### Anlagevermögen

Die im Vorjahr und im Geschäftsjahr angefallenen Modernisierungskosten der Kernsanierung Widderstr. 40, 42 in Höhe von € 773.641,44 sowie das dazugehörige Grundstück von insgesamt € 50.505,11 und der Gebäuderestwert in Höhe von € 48.390,00 wurden in den Anlagen im Bau wiedergegeben.

Die bis zum 31.12.2021 angefallenen Kosten für den fertiggestellten Neubau Ronhofer Hauptstr. 267, 269 in Höhe von € 3.678.835,96 samt dem dazugehörigen Grundstück in Höhe von € 1.319.767,99 wurden von den Anlagen im Bau zusammen mit den im Geschäftsjahr angefallenen Kosten in Höhe von € 2.187.809,00 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über

den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten.

Bei den Modernisierungskosten für die Umstellung bzw. Erweiterung der Heizanlage in der Mauerstr. 26, 28, 30 wurde die zugesagte BAFA-Zuwendung gemäß BEG EM in Höhe von € 265.400,00 als Forderung baukostenmindernd aktiviert. Aufgrund der umfassenden Modernisierung wurde hier die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre erhöht.

Es wurden eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von € 73.700,00 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

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 1.043.644,60 betreffen Anschaffungskosten für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufvertrag für den Erwerb des in 1963 gebauten Anwesens Reichsbodenweg 30, 32 mit einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen, Nebengebäude und Gartengrundstück mit Übergang Nutzen und Lasten zum 01.01.2023.

#### Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.280.649,62 (Vorjahr: € 2.287.071,50) 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 ähnlichen Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (1,44 Prozent) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (1,78 Prozent) einen Betrag in Höhe von € 136.063.

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:  
€ 45.500,00 (Vorjahr: € 77.000,00)
- Rückstellung für verpflichtende Kanalsanierung:  
€ 102.000,00 (Vorjahr: € 90.042,64)
- Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub und Überstunden, die im Folgejahr nachgeholt werden:  
€ 28.920,00 (Vorjahr: € 29.329,00)
- Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: € 27.672,00 (Vorjahr: € 27.371,00)

#### Verbindlichkeiten

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt € 6.261.781,08 Darlehensverbindlichkeiten vorzeitig zurückbezahlt, denen Neuvaluierungen in Höhe von € 7.300.000,00 (von im Berichtsjahr insgesamt € 10.200.000,00) gegenüberstehen.

Als Mietsicherheiten sind zum 31.12.2022 Mietkautionen in Höhe von € 7.105,77 (Vorjahr: € 7.885,43) 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:

Versicherungsentschädigungen € 137.732,80

(Vorjahr: € 146.776,35)

Verkauf von Anlagevermögen (Häuser) € 910.112,85

(Vorjahr: € 469.640,09)

## 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 01.01.2022	2.164
Zugang	101
Abgang	105
Bestand 31.12.2022	2.160

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 21.220,00 erhöht.

### Prüfungsverband

Zuständiger Prüfungsverband ist der 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 31.12.2021 beträgt der Jahresüberschuss € 465.817,89 und das Eigenkapital € 8.831.231,02. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2022 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2021 beträgt der Jahresüberschuss € 8.159,91 und das Eigenkapital € 661.159,65. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2022 noch nicht vor.

### Organe der Genossenschaft

#### Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun  
Stefan Hildner (seit 01.11.2022)  
Alfred Hullin  
Gerhard Niedermann (bis 31.08.2022)

#### Prokura

Brigitte Jakobi

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender  
Richard Scherzer – stellv. Vorsitzender  
Ulrich Grochowski  
Oliver Palige  
Stefan Hildner (bis 31.10.2022)  
Martina Bosen  
Peter Wiedemann  
Jürgen Häfner (seit 29.09.2022)

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 3.379.600,00, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus den im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen von rund € 7.379.600,00, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 4.000.000,00 gegenüberstehen.

Fürth, den 31. Mai 2023

Der Vorstand:  
gez. Roland Breun  
gez. Alfred Hullin



Fischermädchen in der Kriegerheimstraße von Gudrun Kunstmann.



## Verbindlichkeitspiegel 2022

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	33.570.934,71 (34.065.267,06)	1.709.629,15 (1.717.900,67)	31.861.305,56 (32.347.366,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.896.396,52 (5.121.621,51)	155.907,54 (171.362,42)	7.740.488,98 (4.950.259,09)
Erhaltene Anzahlungen	2.349.240,94 (2.945.721,68)	2.349.240,94 (2.945.721,68)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.735,37 (2.199,44)	1.735,37 (2.199,44)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	453.292,95 (572.522,94)	453.292,95 (572.522,94)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	66.895,67 (21.222,17)	51.297,75 (4.888,99)	15.597,92 (16.333,18)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>44.338.496,16</b> (42.728.554,80)	<b>4.721.103,70</b> (5.414.596,14)	<b>39.617.392,46</b> (37.313.958,66)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 32.547.686,71. Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 41.467.331,23 durch Grundpfandrechte gesichert.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im Berichtsjahr im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in allen Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und

umfassend über die Abwicklung der Hausbewirtschaftung, die Bautätigkeit, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanungen, die Personalentwicklung und über alle Geschehnisse von besonderer Bedeutung. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand den Neubau in der Ronhofer Hauptstraße in Fürth bei einem gemeinsamen Ortstermin besichtigt. Die fünf Prüfungen des Revisionsausschusses im Geschäftsjahr 2022 ergaben keine Beanstandungen.

Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer.



## Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Gesetzlicher

Prüfungsverband gemäß § 53 GenG geprüft. Im Rahmen der gesetzlichen Pflichtprüfung stellte der Verband fest, dass die Vermögens- und Finanzlage geordnet sind und die Ertragslage gut

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

## Jahresabschluss 2022

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2022 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 dankt an dieser Stelle allen, die sich für die gute Entwicklung der Genossenschaft eingesetzt haben. Das Jahr 2022 war stark von globalen Krisen geprägt, deren Einschränkungen und Herausforderungen der Vorstand und das Team des Büro- und Regiebetriebes vorbildlich im Sinne der Genossenschaft bewältigten.

Hierfür spricht der Aufsichtsrat seinen besonderen Dank aus.

Fürth, im Mai 2023

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](mailto:info@wg-fue-oas.de)  
Internet: [www.wg.fue-oas.de](http://www.wg.fue-oas.de)

### Servicezeiten

Montag bis Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr  
Mittwoch: 14.00 bis 18.00 Uhr

### 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](http://www.wg-fue-oas.de) zum Herunterladen.





**Wohnungsgenossenschaft**  
Fürth · Oberasbach eG  
seit 1920 gut und sicher wohnen

