



Wohnungsgenossenschaft

Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen

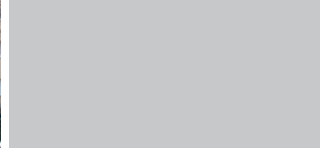


Bericht zum Geschäftsjahr 2024



QR-Code zur Website

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

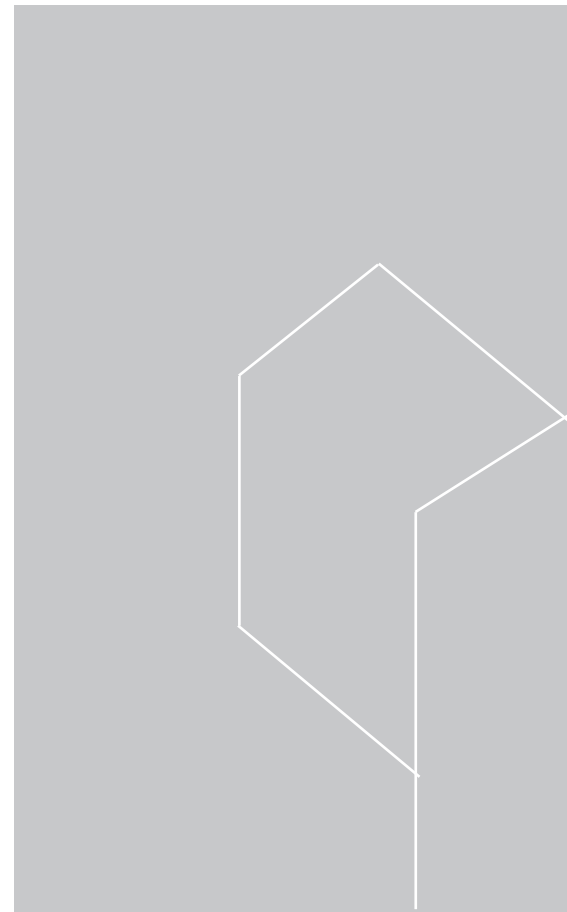
Bilder

Roland Breun
Sabine Antal



Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder	04
Auf einen Blick	04
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025	06
Jahresbericht des Vorstandes	10
Bilanz zum 31.12.2024	28
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2024.....	30
Anhang des Jahresabschlusses 2024.....	31
Bericht des Aufsichtsrates	35



Gründungshäuser Wiesenstraße aus dem Jahr 1920.

Zum Gedenken

Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Ulrich Barner
Edelgard Bencker
Berndt Bindig
Hans Bolz
Roland Fürst
Thomas Fürst
Peter Grohmann
Gerhard Hilf
Joachim Hoffmann
Edeltraud Hoyer
Isolde Janda

Christian Kessler
Franz Krämer
Rüdiger Kraus
Jiri Kunz
Olinda Lechner
Rudolf Lindner
John Mages
Nikolas Manissiotis
Lieselotte Meier
Irmgard Mengele
Bogdan Mika

Judith Montagner
Annemarie Müller
Hildegard Nieß
Erwin Schall
Helga Scharrer
Bernhard Seidl
Rosita Sigl
Christine Sixt
Martin Theiss
Wolfram Waap
Wilma Weisslein

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 verantwortlichem Wohnraum zu versorgen.

Schlüsselzahlen 31.12.2024

Bilanzsumme	€ 84.212.536,-
Eigenkapital	€ 35.347.085,-
Bauinvestitionen 2024	€ 5.816.250,-
Mitglieder-Einlagen	€ 2.127.780,-
Mitglieder	2.118
Wohnungen	1.339
Mitarbeiter/innen	11 (davon Teilzeit 5)

Unsere Geschäftspolitik

- Mitgliederorientierte Hausbewirtschaftung und Dienstleistungen
- Lebenslanges Wohnrecht für die Mitglieder zu fairen Mietpreisen
- Pflege und Erweiterung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente Modernisierungen, wertehaltige 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. Das Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren ausgelegt, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und an guten Nachbarschaften interessiert sind.

Unsere Wurzeln liegen nach Ende des Ersten Weltkrieges in Zeiten größter Wohnungsnot. Heute verfügt die Genossenschaft in Fürth und in Oberasbach über einen eigenen Bestand von 1.339 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten, 178 Kleingartenparzellen sowie 837 sonstigen Einheiten in Form von Garagen, Carports und Autostellplätzen. Diese Einheiten werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet.

Die Geschäftspolitik ist gemäß unserem satzungsmäßigen Auftrag auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Demografie, Migration, Klimaschutz und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Auch die Anforderungen der Politik und Gesellschaft sind hoch: Wir sollen neue Wohnungen mit einem hohen Energiestandard bauen, unseren Bestand energetisch nachrüsten, mit dem Ziel, bis 2045 ein klimaneutrales Wohnungsunternehmen zu werden. Gleichzeitig müssen wir die Nutzungsgebühren weiter bezahlbar gestalten.

Mit diesen dynamischen und komplexen Themen setzt sich die Genossenschaft auseinander, um eine erfolgreiche und zukunftsfähige Marktteilnehmerin zu bleiben. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern wollen wir die Herausforderungen

multipler Krisen bewältigen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungen zu bewahren, kontinuierlich weiterzuentwickeln und für zukünftige Generationen als lebenswerte Orte 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 der Genossenschaft 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.



Drohnenaufnahme des Neubaus in der Aternstraße in Oberasbach.



Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

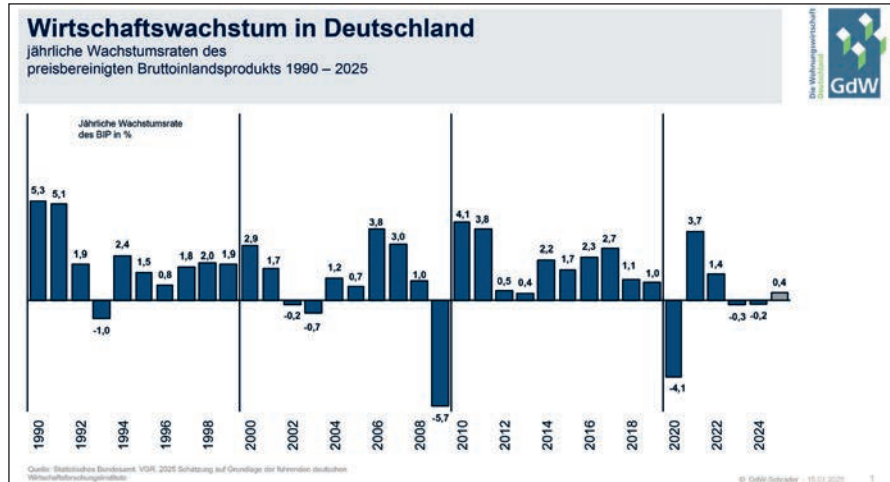
Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um



0,4 Prozent zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 Prozent). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 Prozent noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um ein Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp zehn Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirt-

schaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden Euro.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 Prozent) übertroffen. Vier 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Millionen Menschen

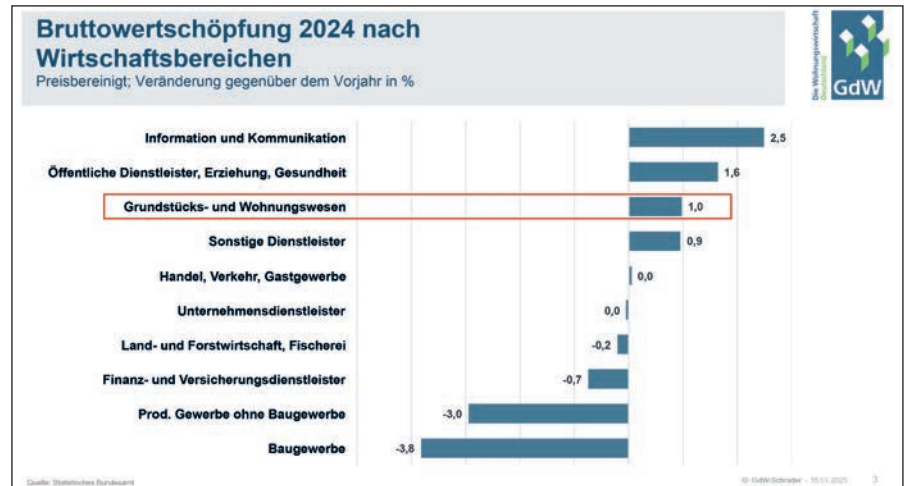


arbeitslos gemeldet, 178.000 oder sieben Prozent mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 Prozent. Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternenden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 Prozent). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 Prozent). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 Prozent). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 Prozent). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil



von knapp 53 Prozent stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 Prozent. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 Prozent zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 Prozent). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 Prozent).

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 Prozent. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 Prozent erhöht.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und



steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 Prozent betrug.

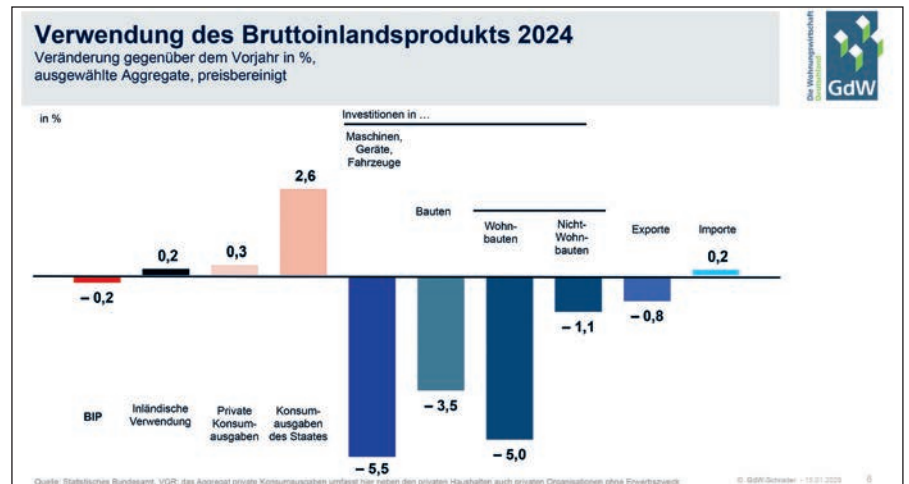
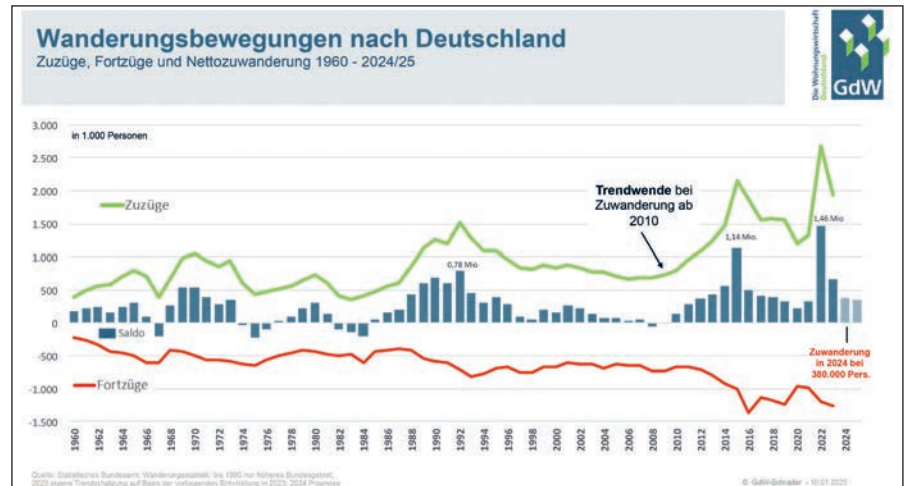
Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 Prozent den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im vierten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozent zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im vierten Quartal 2024 mit 3,6 Prozent weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise

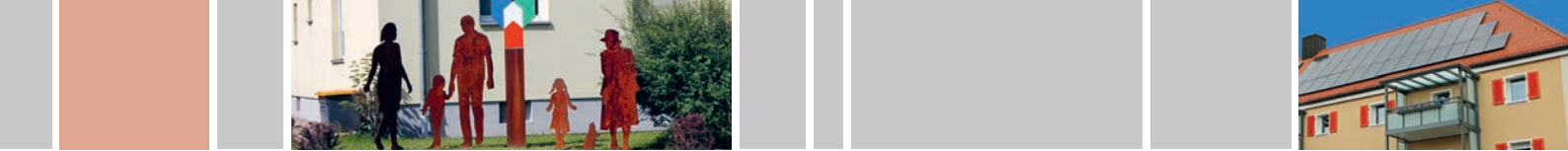


zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Milliarden Euro. Anteilig wurden 61 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von elf Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die



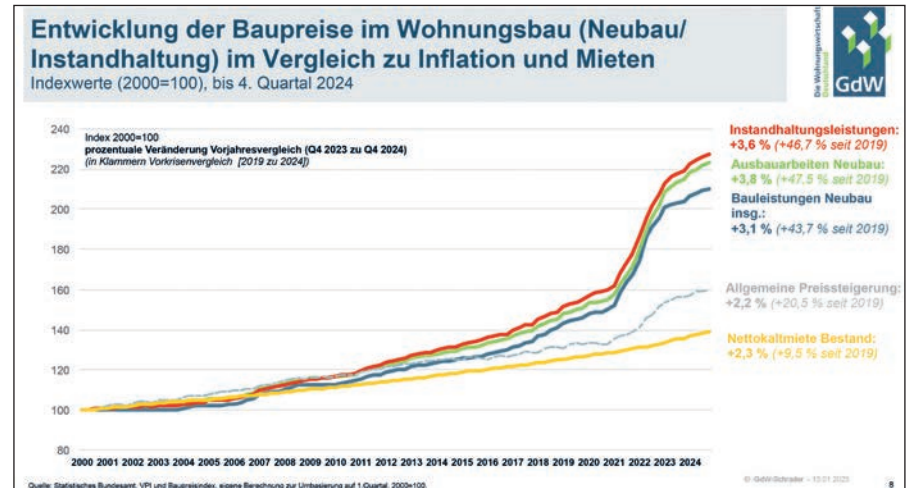
Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbau-genehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 Prozent) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für



den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

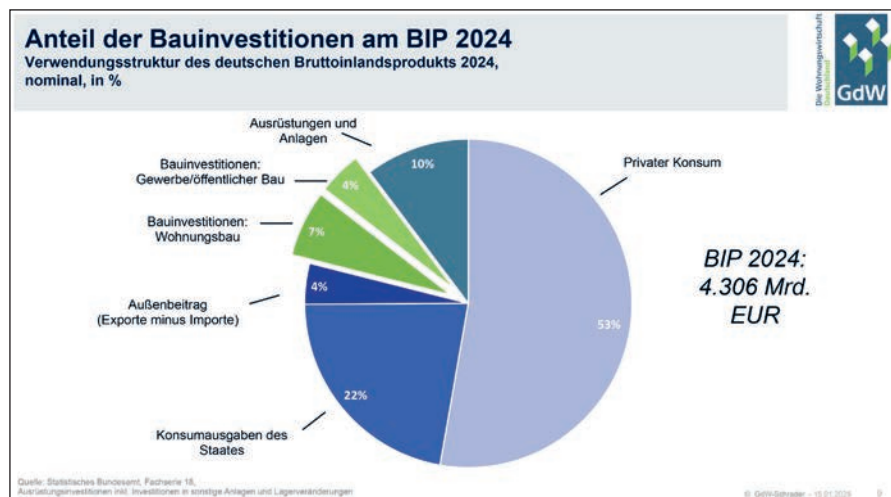
Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 Prozent). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen,

wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent.



Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 Prozent können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000



geplanten Modernisierungen können nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent finden in

vermindertem Umfang statt, 16 Prozent werden vorerst storniert.

Jahresbericht des Vorstandes

100. Mitgliederversammlung

Am 12. September 2024 trafen sich 31 Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG im großen Saal der Stadthalle Fürth zur 100. Jahreshauptversammlung. Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer eröffnete pünktlich die Versammlung, begrüßte die Gäste und führte durch die Tagesordnung. Die jährlichen Berichterstattungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates, der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022, die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften den Mitgliedern vorgetragen bzw. beschlossen.

Das geschäftsführende Vorstandsmitglied Roland Breun eröffnete seinen Rückblick ins Geschäftsjahr 2023 mit dem Hinweis, dass die Genossenschaft und ihre Mitglieder den gesellschaftlichen Veränderungen offen gegenüberstehen müssen, die



Vorstand und Aufsichtsrat bei der 100. Mitgliederversammlung.

sich durch den demografischen Wandel, fortschreitende Digitalisierung, Umgestaltung der Energieversorgung und Migrationsbewegungen ergeben. Anhand einer Beamerpräsentation mit zahlreichen Diagrammen und Fotos führte Herr Breun durch das Geschäftsjahr 2023 und erläuterte die Geschäftsergebnisse. Das Investi-

onsprogramm konnte, trotz stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten, ohne Einschränkungen umgesetzt werden. Die Bewirtschaftung der Bestandswohnungen erfolgte ordnungsgemäß ohne nennenswerte Ereignisse. Andreas Meyer präsentierte den Bericht des Aufsichtsrates und erläuterte die Tätigkeiten und die Ergebnisse

aus der Überwachungs- und Beratungsarbeit des Aufsichtsrates und des Revisionsausschusses. Prokuristin Brigitte Jakobi trug den Jahresabschluss 2023 vor, der sich im Vergleich zum Vorjahr weiter positiv entwickelt hat und von der Versammlung einstimmig festgestellt wurde. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder erhielten jeweils die einstimmige Entlastung.

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Martina Bosen, Jürgen Häfner und Andreas Meyer endeten tur-



Im Berichtsjahr 2023 im Focus: Die Generalsanierung Widderstraße 40,42 in Fürth.

nusgemäß nach den Bestimmungen der Satzung mit dem Schluss der Mit-

gliederversammlung. Sie wurden bei eigener Enthaltung einstimmig für drei Jahre wiedergewählt. Auch die Neuwahl von Daniela Walter für zwei Jahre in den Aufsichtsrat erfolgte einstimmig.

Im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat bedankte sich der Versammlungsleiter Andreas Meyer bei allen engagierten Mitgliedern und Mitarbeiter/innen der Genossenschaft für die geleistete Unterstützung im zurückliegenden Geschäftsjahr und wünschte einen guten und sicheren Nachhauseweg.

Mitgliederehrungen

Im Juni des Berichtsjahres würdigte der Vorstand der Genossenschaft mit der traditionellen Jubiläumsfeier in der Kulturscheune Mannhof die Loyalität langjähriger Mitglieder. Anlässlich der 70-, 60- und 50-jährigen Mitgliedschaft lud die Genossenschaft zu einem gemeinsamen Abendessen ein.

Im angenehmen Ambiente wurden die Gäste mit einem fränkischen Buffet und heimischen Getränken aufmerksam umsorgt. 52 Mitglieder gehören seit 50 Jahren der Genossenschaft an, 29 Mitglieder seit 60 Jahren und zwei Mitglieder sogar schon seit 70 Jahren. Als Anerkennung erhielten die Jubilare neben einem Weingeschenk das Buch zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft sowie einen Regenschirm.

Walter Schwarz und Erich Kolbe traten im Jahr 1954 in die Genossenschaft ein und können stolz auf 70 Jahre Mitgliedschaft zurückblicken.

Für die 60-jährige Mitgliedschaft im Jahr 2023 wurden Marianne Bar-
dolf, Gerhard Wendt, Brigitte Schich, Hans Bolz, Hartmut Heidenreich, Joachim Klaus, Irmgard Lehmann, Gerhard Schich, Günter Feldner, Eugen



Die Jubilare versammelten sich im Hof der Kulturscheune für ein Gruppenfoto.

Fürther, Edit Kadur, Helga Hösch, Christine Sixt, Renate Wiegand, im Jahr 2024 wurden Ava Korn, Maria Korb, Hans Kern, Rotraud Hertel, Christa und Manfred Baumüller, Kurt Mühling, Helga Kastner-Nieß, Günter Pröll, Gerd Albert, Ingrid Weissmann, Gerhard Müller, Ursula Rex, Martha Traustel, Rudolf Haydt geehrt.

50 Jahre Mitglied sind im Jahr 2023 Harald Weber, Werner Wendler, Doris Glaschke, Dietmar Hildner, Beate Lechner, Friedrich Herrmann, Thomas Luft, Judith Pieger, Werner Schlund, Angelika Adler, Hannelore Brombach, Werner Knöfel, Martina Krain, Renate Kropf, Sandra Kupka, Hannelore

Lauer, Ursula Leuchner, Angelika Leuchner, Helmut Lorenz, Claudia Thoma, Dieter Wiegand, Michael Zink, Maren Heidenreich, Helga Körber, Günther Groz und im Jahr 2024 Renate Weber, Hildegard Blaul, Adolf Reichel, Josef Reichel, Martina Chudoba, Klaus Groz, Thomas Netsch, Bernhard Leuchner van Nieuwenhuyse, Claudia Jobst, Günther Ziegler, Peter Ziegler, Thomas Weißlein, Andrea Ströbl, Thomas Schultes, Ute Richter, Johann Pesel, Johann Mirwald, Andrea Hofmann, Peter Helmreich, Susann Delatron, Hans-Jürgen Thum, Rainer Schmidt, Gabriele Lautenschlager, Anita Kirsch, Günter Kinzel, Jochen Kessler und Karin Eckhart.



Hausbewirtschaftung

Die derzeitige Lage der Genossenschaft ist durch die Spannung gekennzeichnet, dass wir auch in Zukunft unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum bereitstellen möchten und gleichzeitig den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gerecht werden müssen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und die Transformation zu einem klimaneutralen Wohnungsunternehmen bis 2045 stellen uns vor großen Herausforderungen. Die notwendigen Investitionen sind hoch und die Unsicherheit bezüglich ihrer Refinanzierung ist ein bedeutendes Risiko. Zudem belasten steigende Baukosten, der Fachkräftemangel und unzureichende staatliche Fördermittel unsere Bemühungen, wirtschaftliche Neubau- und Modernisierungsprojekte erfolgreich umzusetzen.

Trotz dieser Schwierigkeiten konnten wir im Jahr 2024 dank der engagierten Zusammenarbeit von Vorstand, Aufsichtsrat und allen Mitarbeiterinnen

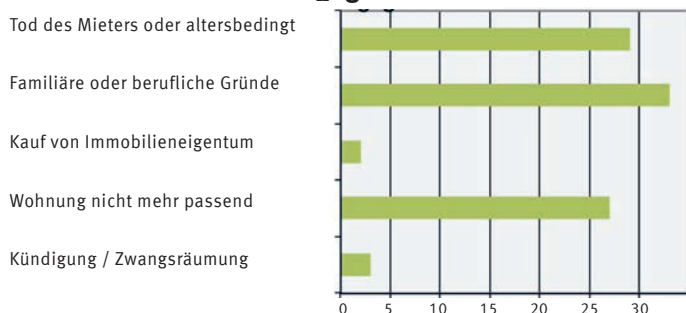
und Mitarbeitern der Genossenschaft unsere Zielsetzungen zur Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsangebots planmäßig umsetzen. Es wurden zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz in unserem Bestand erfolgreich realisiert. Der bewirtschaftete Bestand zum 31. Dezember 2024 umfasst einen umfangreichen Grund- und Hausbesitz, den wir weiterhin verantwortungsvoll verwalten und fortentwickeln werden:

Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.339
Gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Büro)	4
Einzelgaragen	240
Tiefgaragenstellplätze	226
Carports	15
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	331
Kleingartenparzellen	178

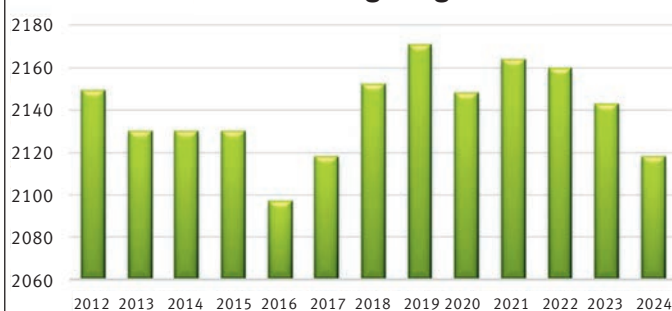
Durch den Neubau von 20 Wohnungen in der Astenstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach hat sich die Gesamtwohnfläche auf 89.801,38 m² erhöht. Die Kaufpreiszahlung zum Erwerb des Wohnhauses Astenstraße 1 in Oberasbach erfolgte noch zum Ende des Berichtsjahres 2024. Der rechtliche Übergang des Eigentums war zum 1. Januar 2025. Einschließlich der Erbbaurechte verfügt die Genossenschaft über eine Grundstücksfläche von 145.070 m². 176 Wohnungen sind auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet. Zudem verzeichnet die Genossenschaft vier Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 658,55 m² als ihr Eigentum. Vom gesamten eigenen Mietwohnungsbestand sind 1.307 Wohnungen, dies entspricht 98 Prozent, dem freifinanzierten Bereich und 32 Wohnungen dem geförderten Mietwohnungsbau anzurechnen. Die Anzahl der offenen Autostellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragenplätze und Motorradboxen hat sich durch den oben genannten Neubau erhöht. Neben dem eigenen Miethausbestand steht der Genossenschaft über ihre Beteiligung an der „Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH“ das Belegungsrecht für 116 Wohnungen zu, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden.

Die zentrale Aufgabe unserer Wohnungsgenossenschaft ist unverändert, unseren Mitgliedern sicheren, modernen und bezahlbaren Wohnraum zur

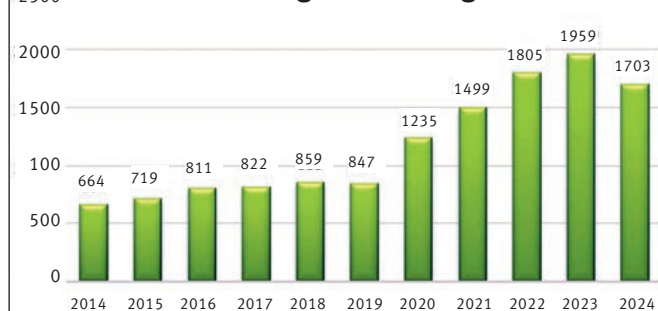
Auszugsgründe 2024



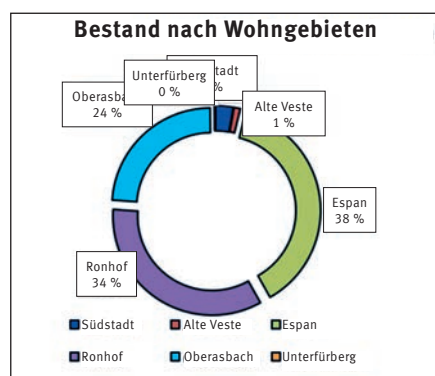
Entwicklung Mitglieder



Wohnungsbewerbungen

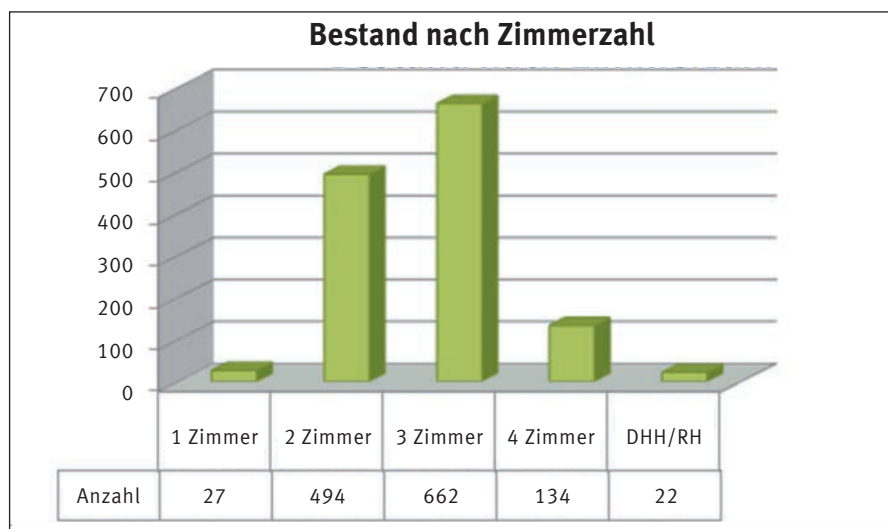
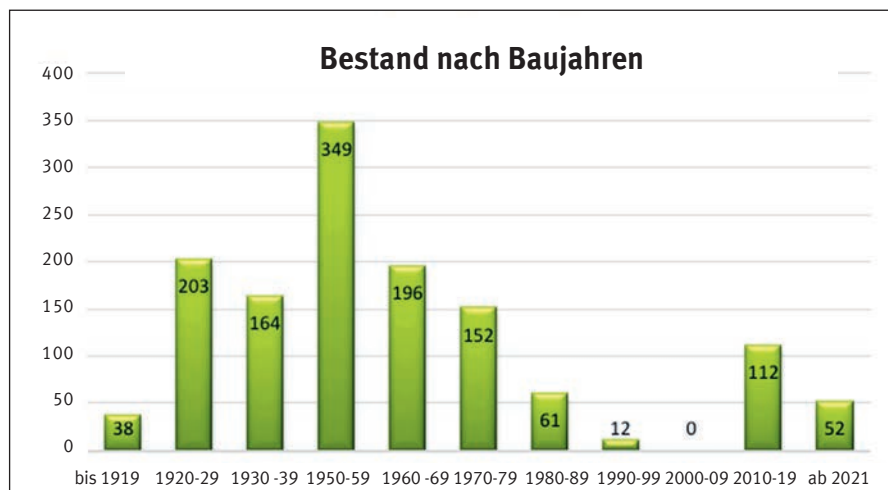
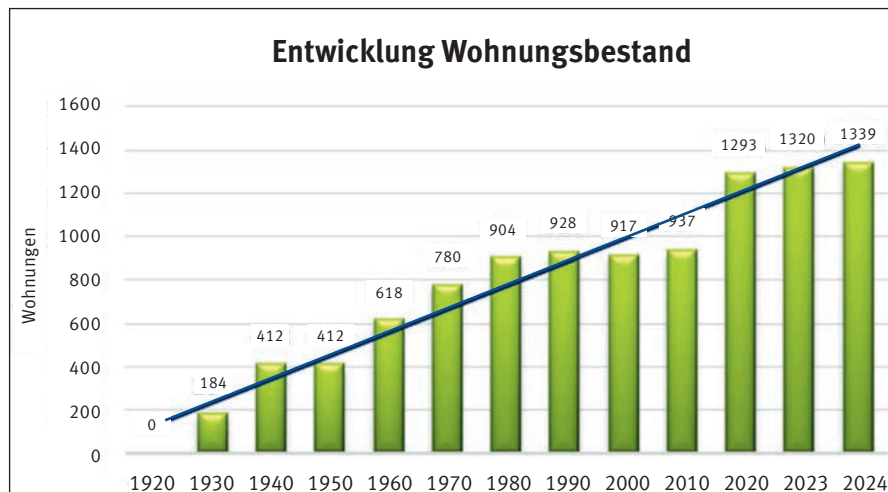


Verfügung zu stellen. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen der vergangenen Krisenjahre hat die Genossenschaft diese Aufgabe erfolgreich bewältigt. Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist unverändert hoch. Im Wirtschaftsjahr 2024 sind 1.703 neue Bewerbungen über unser digitales Vermietungsportal neu eingegangen.



Dabei haben sich in der Vergangenheit die Ansprüche an das Wohnen deutlich verändert. Durch die zunehmende Singularisierung, insbesondere in den städtischen Ballungszentren, steigt die Anzahl an Haushalten und die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Zusätzlich bewirkt der demografische Wandel einen höheren Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, sodass ein verstärkter Bedarf an seniorengerechtem und komfortablem Wohnraum festzustellen ist.

Im Jahr 2024 ist die Zahl der Wohnungskündigungen etwas angezogen. Es waren 94 Nutzerwechsel (Vorjahr: 80) zu bearbeiten. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,2 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent). Stellt man dem die Anzahl der eingegangenen Bewerbungen gegenüber, bleibt festzuhalten, dass nur einem kleinen Teil der Interessenten ein neues Zuhause bereitgestellt werden kann. Die meisten Kündigungen sind nach unseren statistischen Erhebungen auf familiäre oder berufliche Gründe zurückzuführen. Zum Jahresende standen 21 Wohnungen leer. Dies bedeutet eine



stichtagsbezogene Leerstandsquote von 1,56 Prozent (Basis 1.339 WE). Der Leerstand ergab sich ausschließlich we-

gen bevorstehender Komplettisierungen oder der Entnahme der Immobilie aus dem Wohnungsmarkt.



75 Jahre Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH



Zur Jubiläumsfeier konnten der Geschäftsführer Frank Höppner und der ARGE-Aufsichtsratsvorsitzende Roland Breun die Baureferentin Christine Lippert und den Direktor des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Hans Maier begrüßen. Rechts der letzte Neubau der ARGE in der Kaiserstraße 164, Leyher Straße 15 in Fürth.

Im Berichtsjahr konnte die ARGE Fürth GmbH ihr 75-jähriges Gründungsjubiläum feiern. Angesichts der großen Wohnungsnot in der Nachkriegszeit nach 1945 beschloss der Fürther Stadtrat, den vier Fürther Wohnungsgenossenschaften ein Baugrundstück mit 1,488 Hektar kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das war die Geburtsstunde der Arbeitsgemeinschaft Fürther Bau-

genossenschaften GmbH und der Beginn einer in Deutschland ganz besonderen Erfolgsgeschichte. In einer kleinen Feierstunde blickten die Vertreter/-innen der Gesellschafter Bauverein Fürth, Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ eG, die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG und die Stadt Fürth auf die wechselvolle

Geschichte der ARGE mit ihren mittlerweile 526 Wohnungen, 213 Autostellplätzen und neun Gewerbebeeinträchtigungen zurück. Die Zusammenarbeit war von Anfang an erfolgreich und in freundschaftlicher, konstruktiver Atmosphäre. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Die ARGE wird seit ihrer Gründung vom Bauverein Fürth eG sowohl kaufmännisch als auch technisch betreut.

Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste

Die historische Beamtensiedlung in Fürth ist eine baukulturell wertvolle Stätte, die besonderen Schutz genießt. Die Entscheidung der genossenschaftlichen Gremien im Jahr 2014, die Häuser zu verkaufen, war eine schwierige, aber notwendig gewordene Maßnahme, da die nachhaltige Bewirtschaftung durch die Genossenschaft finanziell nicht darstellbar ist. Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 41 der 55 Wohnhäuser der Siedlung. Das zusammenhängende Wohnquartier aus den Jahren 1922 bis 1926 ist weitgehend originalgetreu erhalten. Die strengen Auflagen des Denkmalschutzes für bauliche Verän-



Historische Aufnahme Ecke Fugger- / Wallensteinstraße im Vergleich zu heute.

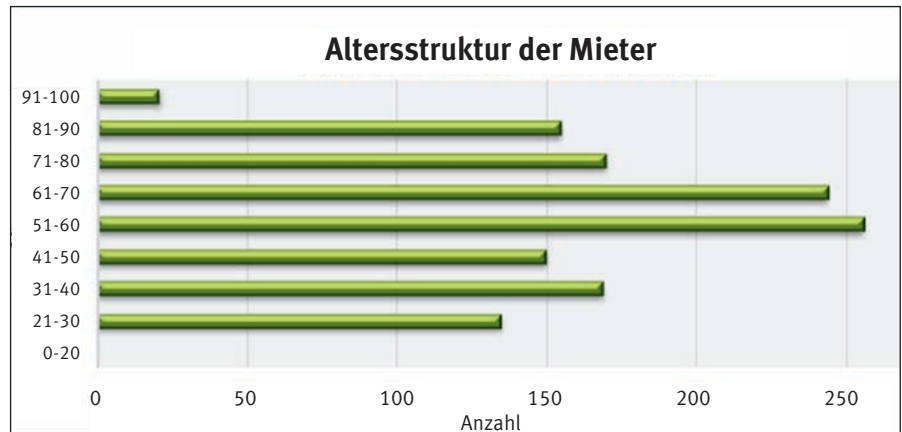
derungen im Außenbereich zeigen, wie wichtig es ist, den ursprünglichen Charme der Siedlung zu erhalten. Es ist verständlich, dass Maßnahmen wie die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Außendämmungen nicht zulässig sind, um das

Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen. Die enge Zusammenarbeit mit der städtischen Bauaufsichtsbehörde ist entscheidend, um sicherzustellen, dass alle Veränderungen im Einklang mit den Denkmalschutzbestimmungen stehen.



Barrierefreies Wohnen und Bauen

In Fürth leben über 27.000 Menschen im Alter zwischen 60 und 80, Tendenz steigend. Die Demografie stellt die Gesellschaft, die Renten- und Pflegekassen, die Alten- und Pflegeheime und auch den Arbeitsmarkt vor große Herausforderungen. Auch die Wohnungswirtschaft steht vor der Aufgabe, die wachsende Zahl älterer Menschen mit altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Viele Anforderungen an das Wohnen im Alter können von der Genossenschaft bereits heute erfüllt werden. Im Rahmen von Modernisierungen werden möglichst altersgerechte Baumaßnahmen umgesetzt. Umbauwohnungen werden ohne Schwellen und, wenn möglich, mit bodenebenen Duschen ausgestattet. Am einfachsten wird die Barrierefreiheit in Neubauten erreicht. Die



sechs Wohnungen in unserem Neubau in der Aternstraße 6 a in Oberasbach sind komplett barrierefrei konzipiert und mit einem Aufzug ausgestattet. Ebenerdige Duschen und schwellenfreie Fahrradabstellhäuser am Wohnhaus sorgen für weiteren Wohnkomfort

im Alter. 254 Wohnungen und somit 19 Prozent unseres Bestandes sind bereits barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen. Das Diagramm zur Altersstruktur lässt erkennen, dass rund 45 Prozent unserer Mieter 60 Jahre oder älter sind.



Fahrradabstellhäuser und moderne sanitäre Einrichtungen mit Einbaubadewanne und bodengleicher Dusche im Neubau Aternstraße in Oberasbach.

Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Unsere vierteljährlich erscheinende Mitglierzeitung „Gut und sicher wohnen“ dient der Kontaktpflege und Information unserer Mitglieder. In einer sich ständig verändernden Medienlandschaft sehen wir unser Magazin im Papierformat als wertvolles Instrument, um die Beziehung der Genossenschaft zu ihren Mitgliedern zu stärken. Wir berichten

über wohnungswirtschaftliche Themen, Interessantes und Wissenswertes zu unseren laufenden Bauprojekten, Themen aus der Nachbarschaft, führen Verlosungen durch und blicken zurück in unsere abwechslungsreiche Unternehmensgeschichte. Der Newsletter wird in unseren Wohnanlagen verteilt, an Geschäftspartner/-innen und Interessierte

versandt. Auf unserer Homepage ist er als PDF zum Lesen und Download hinterlegt. Auf unserer benutzerfreundlich gestalteten Website sind Formulare zur Kündigung der Wohnung oder der Mitgliedschaft, SEPA-Mandate, Anträge auf Tierhaltung und vieles mehr zu finden. Interessenten können sich bequem online über ein Vermietungsportal für eine



Die Ausgaben 42 bis 45 unserer Mieterzeitung im Geschäftsjahr 2024.

Wohnung anmelden. Auch Reparatur-schäden können direkt digital gemeldet werden. Unser jährlich erscheinender

Geschäftsbericht einschließlich dem Jahresabschluss wird auf unserer Home-page veröffentlicht. Auch der Termin zu

unserer Jahreshauptversammlung wird über unsere Website bekannt gegeben.

Mietenentwicklung

Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt ohne Betriebskosten hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 rechnerisch im Vergleich zum Vorjahr nicht erhöht und bleibt stabil bei € 6,07 je Quadratmeter Wohnfläche. Moderate Mietanpassungen gab es im Berichtsjahr nur bei der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen. Damit liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Wohnungsgenossenschaft deutlich unter der Durchschnittsmiete nach dem offiziellen Mietspiegel der Stadt Fürth. Wir leisten so einen wichtigen Beitrag, die Mieten in dynamischen Märkten stabil zu halten und wirken dämpfend auf die Preisentwicklung. Das gilt für bestehende Mietverhältnisse genauso wie für die

Neu- und Weitervermietung von Wohnungen.

Bei Neuvermietungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter, so dass auch im Jahr 2024 kaum Forderungsausfälle zu verzeichnen waren. 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



Teilnehmer/-innen des Jahrestreffens 2024 zum Projekt „Nachhaltiges Wohnen“.

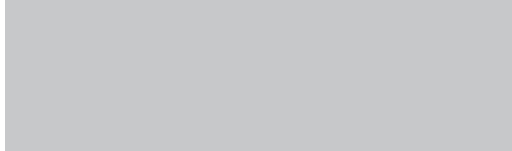
bekommen Hilfesuchende weitergehende Informationen und Broschüren zum Herunterladen.

Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebskosten befinden sich weiter unaufhaltsam auf dem Vormarsch. Während die sozialorientierte Wohnungswirtschaft ihre Mietenpolitik umsichtig und verbraucherfreundlich gestaltet, treiben

die öffentliche Hand und die Energieversorger die Kosten hemmungslos in die Höhe. Kaum ist der Preisschock bei den Energiekosten überwunden, kommt auf unsere Wohnungsnutzer eine kräftige

Erhöhungswelle bei den sogenannten kalten Betriebskosten zu. Aus diesen steigenden Nebenkosten erzielt die Wohnungsgenossenschaft keine Gewinne. Betriebskosten sind durchlaufende



Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorgaben ohne Aufschlag an unsere Mitglieder weiterverrechnet werden.

Zu drastischen Steigerungen kommt es bei den Trink- und Abwasserpreisen, bei der städtischen Straßenreinigung und den Einleitungsgebühren sowie bei der Grundsteuer. Zum 1. April 2024 erhöhte die Stadt Fürth die Gebühren für die städtische Straßenreinigung um 43,8 Prozent. Der Preis je Frontmeter und Jahr für die einmal wöchentliche Reinigung stieg von € 5,48 auf € 7,88.

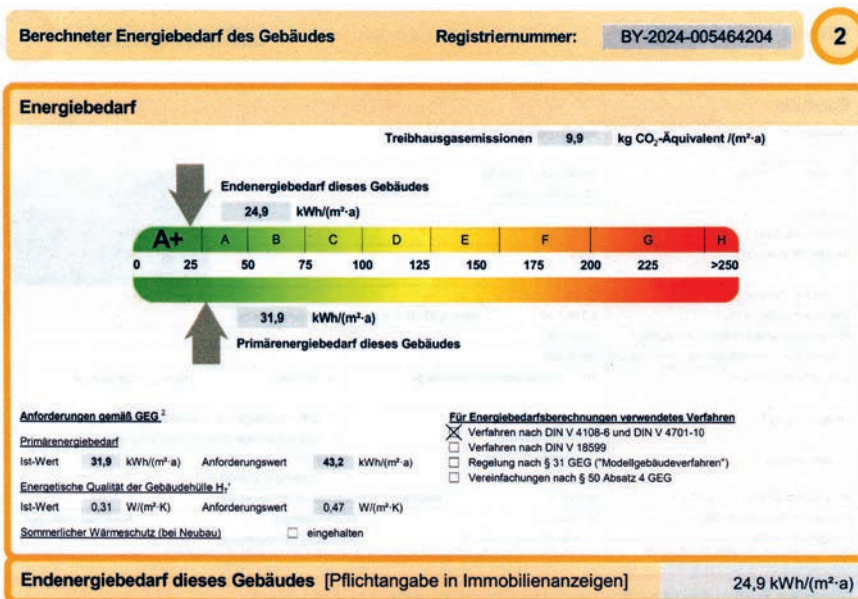
Besonders die Erhöhung der Trink- und Schmutzwassergebühren ist ein deutliches Zeichen für die finanziellen Belastungen, die auf unsere Wohnungsnutzer zukommen. Einen Preissprung von 29,0 Prozent gab es zum 1. Januar 2025 bei den Trinkwasserpreisen des städtischen Energieversorgers „infra fürth gmbh“. Der Arbeitspreis je Kubikmeter steigt von € 2,27 um € 0,66 auf € 2,93. Bei einem Verbrauch von 150 Kubikmetern pro Haushalt betragen die Mehrkosten € 99,48 im Jahr. Noch dreister steigen die Abwassergebühren von bisher € 1,80 auf € 3,60 je m³ Kubikmeter, d. h. um 100 Prozent!

Ähnlich verhält es sich bei den Einleitungsgebühren für die Niederschlagsbeseitigung in die öffentliche Kanalisation. Die Stadtentwässerung Fürth erhöhte zum 1. Januar 2025 den Satz um 85,1 Prozent! Die Jahresgebühr steigt von € 0,47 auf € 0,87 je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Jahr 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnung der Grundsteuer auf Grundlage von Einheitswerten für verfassungswidrig. In Bayern wurde anstelle der Einheitsbewertung ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Die Reform der Grundsteuer, die ursprünglich als aufkommensneutral gedacht war, scheint in der Praxis nicht zu funktionieren, da viele Kommunen die Hebesätze anhaben. Die Stadt Fürth erhöhte den Grundsteuerhebesatz für



Zertifikate über die Lieferung von Ökostrom und klimaneutrale Gasverbrennung für die Genossenschaftshäuser in Fürth.



Der Auszug aus dem Energieausweis unseres Neubaus Asternstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach zeigt den geringen Energiebedarf und damit preisgünstige und klimafreundliche Wärmekosten.

Grundstücke (B) von bisher 555 Prozent auf 660 Prozent zum 1. Januar 2025. Ähnlich die Stadt Oberasbach. Hier erfolgten Erhöhungen des Hebesatzes zum 1. Januar 2024 von 330 Prozent auf 350 Prozent und zum 1. Januar 2025 nochmal auf 360 Prozent. Eine Auswertung unserer Grundsteuerbescheide zum 1. Januar 2025 hat ergeben, dass der überwiegen-

de Teil der genossenschaftlichen Immobilien höher belastet wird und deutlich mehr Grundsteuer zu bezahlen ist. In einigen Fällen hat sich die Grundsteuer mehr als verdoppelt. Insbesondere unsere Mehrfamilienhäuser älteren Baujahrs mit geringen Gesamtwohnflächen auf großen Grundstücksflächen werden überproportional belastet. Da die



Grundsteuer in die Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025 einfließt, ist in diesen Fällen von einer erheblichen Verteuerung der Wohnnebenkosten auszugehen, was für viele Mitglieder eine zusätzliche finanzielle Belastung darstellt. Zur Vermeidung von hohen Nachzahlungen für das Abrechnungsjahr 2025 ist eine rechtzeitige Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen notwendig. Die Genossenschaft wird weiterhin transparent über die Entwicklungen im Betriebskostenbereich informieren und weiter nach Lösungen suchen, um die Auswirkungen auf die Mitglieder zu minimieren.

So ist es der Genossenschaft wieder gelungen, gemeinsam mit den kollegial

verbundenen Fürther Wohnungsunternehmen neue Erdgas- und Stromlieferverträge mit außerordentlich günstigen Bezugspreisen im Sinne unserer Wohnungsnutzer im Stadtgebiet Fürth auszuhandeln. Auch unsere Mitglieder in Oberasbach profitieren von neuen Rahmenverträgen mit der N-ERGIE, die über die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. vereinbart werden konnten.

Auf der genossenschaftlichen Website www.wg-fue-oas.de stehen umfangreiche Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Spartipps sowie weitere Informationen zum sorgsamem Umgang mit Strom, Gas und Frischwasser.

Die Novelle des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes gibt vor, dass die Umlagefähigkeit der Gebühren des Fernsehempfangs zum 1. Juli 2024 wegfällt. Mieter können nun selbst entscheiden, wie sie ihr TV-Programm empfangen. Um unseren Mitgliedern eine sichere Basisversorgung mit Fernsehprogrammen zu ermöglichen, wird der Vertrag mit PYUR über den 1. Juli 2024 hinaus fortgesetzt. Für unsere Mitglieder bedeutet dies, dass sie weiterhin das Fernsehprogramm von PYUR empfangen können, ohne dass dafür TV-Gebühren umgelegt oder anderweitig Nutzungsgebühren erhoben werden. Die Kabelgebühren gehen voll zu Lasten der Genossenschaft und sorgen so für eine Entlastung der Wohnnebenkosten.

Verkehrssicherheit

Regelmäßig begutachtet die Wohnungsgenossenschaft ihre Wohnanlagen und Außenanlagen, da sie als Grundstückseigentümerin gesetzlich zur Einhaltung der Verkehrssicherheit dazu verpflichtet ist. Ziel ist es, mögliche Gefahrenquellen zu erkennen und zu beseitigen.

Die Genossenschaft unternimmt große Anstrengungen, hier keine Versäumnisse zuzulassen und ihren gesetzlichen Verpflichtungen jederzeit prüfbar nachzukommen. Wir sehen dieses Handeln auch als eine moralische Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern und Bewohnern.

Die Prozesse erfolgen mit dem Einsatz von modernen Technologien und werden systematisch gesteuert. Es wird mit einem digitalen Wartungsmanagement und mobilen Endgeräten vor Ort umgesetzt. Zusätzlich ist ein digitales Außenflächenkataster implementiert, in dem Grünflächen, Parkplätze sowie die Standorte und der Zustand der Bäume erfasst sind. Damit wird eine vollumfängliche Pflege der ca. 800



Der mächtige Kastanienbaum in unserem Wohngebiet am Tablick ist mit Seilsicherungen zum Schutz der Anwohner versehen und wird jährlich kontrolliert.

Bäume – darunter pflegeintensive Alt- und Großbäume – bedarfsgerecht ermöglicht. Zu den Verkehrssicherungsmaßnahmen gehören regelmäßige

Sichtkontrollen, Kronenpflege, Totholz-beseitigungen und die Erstellung von Lichtraumprofilen durch ein professionelles Baumpflegeunternehmen.

Neubautätigkeit

Bezahlbarer Wohnraum ist nach wie vor knapp und die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen hoch. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten und reduzierte staatliche Fördermittel verhindern jedoch die Realisierung größerer Neubaugenossenschaftsprojekte. Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG leistet jedoch mit regelmäßigen Neubauaktivitäten einen wichtigen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit in der Metropolregion.

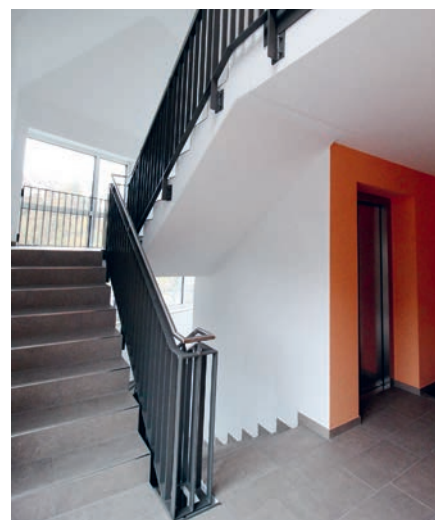
Planmäßig konnte im November 2024 unser Neubau in der Aternstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach fertiggestellt werden. Das Baugrundstück in bester Lage direkt neben dem Naturschutzgebiet Hainberg befindet sich bereits seit den 1950er-Jahren im Eigentum der Genossenschaft. Es zeichnet sich durch eine optimale Verkehrsanbindung und Infrastruktur aus. Die Baustelle verlief über die gesamte Erstellungsphase unfallfrei, einvernehmlich und konstruktiv mit den Fachplanern und Bauunternehmen sowie im Einklang mit der Nachbarschaft. Die 20 neuen Wohnungen bieten Balkone oder Terrassen mit kleinen Gärten, die zum Entspannen einladen. Moderne Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumbelüftung und ein stilvoller Vinyl-Designboden sorgen für ein helles und



Helle Wohnküche und angenehmes Ambiente im Treppenhaus des Neubaus.

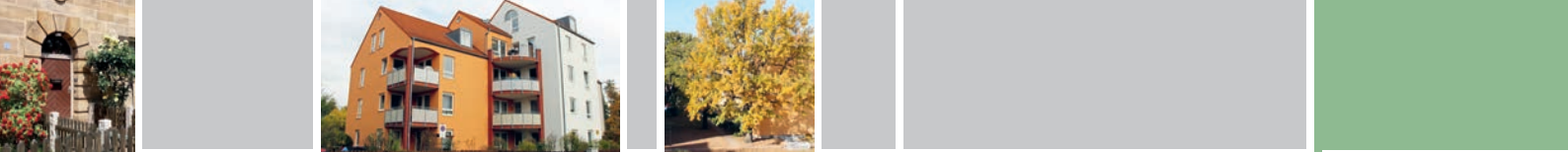
behagliches Wohnambiente. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes, barrierefreies Bad mit Duschkabine und/oder Badewanne. Der Warmwasserbedarf wird mittels elektronischer Durchlauferhitzer in direkter Nähe von Dusche und Waschbecken erzeugt. Zusätzlich wurden Nebengebäude für Fahrräder und Abfallbehälter sowie eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und E-Lademöglichkeiten geschaffen.

Dank der bezahlbaren Nutzungsgewühren von durchschnittlich 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche haben die neuen Bewohner



Luftbild der neuen Wohnlage und Eingangsbereich Aternstraße 6 b.





die Möglichkeit, langfristig ein neues Zuhause zu finden. Die Wohnanlage mit Satteldach fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und ergänzt den bestehenden genossenschaftlichen Bestand. Das vielfältige Angebot an Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen hat bei unseren Mitgliedern große Resonanz gefunden. Alle Wohnun-

gen waren zum Fertigstellungstermin vermietet. Da die Wohnanlage frei finanziert wurde, war kein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat die sog. „KfW-Effizienz-Wohnanlage 55“ mit einem Zuschuss gefördert. Klimafreundliche Wärmepumpen sorgen für ein angenehmes Raumklima, während

die Photovoltaikanlagen auf dem Dach sauberen Ökostrom erzeugen, der direkt von den Bewohnern zu vergünstigten Tarifen genutzt wird. So leisten unsere Mitglieder einen wertvollen Beitrag zum lokalen Klimaschutz und unterstützen die Energiewende. Für das Neubauprojekt investierte die Genossenschaft rund acht Millionen Euro.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnimmobilienbestandes ist eine wichtige und dauerhafte Aufgabenstellung unserer Wohnungsgenossenschaft. Wir haben das Ziel, unsere Wohnungen in einem guten und zeitgemäß vermietbaren Zustand zu halten – die Voraussetzung für konstant niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten. Des Weiteren verfolgen wir auf der Grundlage einer nachhaltigen Dekarbonisierungsstrategie mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Im Bereich der Häusermodernisierung nehmen wir regelmäßig Dämmmaßnahmen an Außenfassaden und den obersten Geschossdecken, den Einbau von Zentralheizungen, Kunststoffenstern, neuen Wohnungstüranlagen, Sanierungen von Treppenhäusern und Erneuerungen von Außenanlagen vor.

In den vier Wohnhäusern in der Georgenstraße 7, 9, 11, 13 in unserer historischen Kriegerheimsiedlung in Fürth wurden die obersten Geschossdecken gedämmt. Die Dämmung ist im Winter wie auch im Sommer vorteilhaft. Bei kalten Außentemperaturen verhindert sie, dass die Wärme nach oben entweicht und sorgt so für eine angenehmere Temperaturverteilung im Gebäude. Im Sommer schützt die Wärmeisolierung vor einer übermäßigen Erhitzung der Wohnräume. Hierbei kam erstmals eine sogenannte Einblasdämmung zum Einsatz. Zellulosedämmwolle wird mit einer Einblasmaschine über die



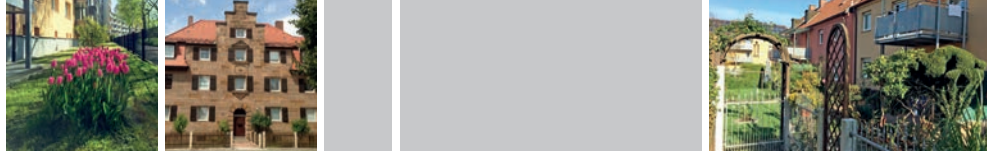
Einfüllen des Dämmstoffes über das Treppenhaus in der Georgenstraße 13.

Holzbalkendecke aus den 1920er-Jahren aufgebracht und mit Grobspanplatten verschlossen, so dass der Dachboden weiterhin begehbar ist.

In der Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth wurde die Dachfläche vollständig neu eingedeckt, da es bei Starkregen immer wieder zu Wassereindringungen in den obersten Geschossen kam. Bei dieser Gelegenheit erhielten die Kaminköpfe und Lüftungsöffnungen neue Verblechungen. Ergänzend wurde ein Seilsicherungssystem und eine Blitzschutzanlage neu installiert. Wegen der Neueindeckung des Daches und der optimalen Ausrichtung der Wohnanlage war der Standort nun optimal geeignet für die Installation einer Photovoltaikanlage, die u. a. die drei Wärmepumpen

am Haus mit sauberer Energie versorgt. Die Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik wird bei der zukünftigen Umstellung auf eine klimafreundliche Energieversorgung eine maßgebliche Rolle spielen.

Auch im Berichtsjahr wurde das Programm zur Sanierung von Treppenhäusern fortgeführt. Die Wohnungen in der Espanstraße 2 in Fürth aus dem Jahr 1937 bekamen neue, hochwertige Wohnungseingangstüren und das Treppenhaus erhielt einen Neuanstrich. Des Weiteren ergab die Kontrolle der Kanalleitungen in der Erlanger Straße 44, 44 d, 65, 67 und 69 in Fürth, dass eine Reparatur mit der sog. Inliner-Methode notwendig war, die von einem spezialisierten Bauunternehmen durchgeführt wurde.



Sitzend von links: Vorstand Stefan Hildner, geschäftsführender Vorstand Roland Breun. Stehend von links: Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer, erste Bürgermeisterin Birgit Huber und Vorstand Alfred Hullin.

Wohnungsrenovierungen

Im Jahr 2024 wurden 21 Wohnungseinzelmodernisierungen (Vorjahr: 13) durchgeführt. Diese waren insbesondere aufgrund der Rückgabe sehr langjährig vermieteter Wohnungen nach Kündigung des Mietverhältnisses notwendig. Zu einer umfassenden Modernisierung 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.

Kunst am Bau

In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg musste möglichst schnell und kostengünstig neuer Wohnraum geschaffen werden. Trotz knapper Ressourcen und hohem Bautempo hat man an die Verschönerung der neuen Wohnanlagen mit Kunstwerken wie Wandmalereien oder Bronzefiguren gedacht. Auf unserer Website www.wg-fue-oas.de sind Fotos in der Rubrik „Über uns“ hinterlegt, die

Kunstwerke aus unserem genossenschaftlichen Wohnungsbestand vor allem aus den 1950er- und 1960er-Jahren, aber auch Projekte aus der jüngsten Vergangenheit zeigen. Auch für unseren Neubau in der Aternstraße in Oberasbach haben wir uns etwas einfallen lassen. Eine Bank mit der abstrakten Darstellung einer sitzenden Marketenderin soll an deren Schicksal im 30-jährigen Krieg erinnern. Als Material kamen modellierte Bleche zum Einsatz. Die Bank steht vor dem Hauseingang der Aternstraße 6 a und lädt die Anwohner und Passanten zum Verweilen und Nachdenken ein.

Umwelt- und Klimaschutz

Sonnenenergie

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und direkt ohne Netzdurchleitung an die Verbraucher in diesem Gebäude geliefert und von ihnen genutzt wird. Auf dem Dach unseres Neubaus Aternstraße in Oberasbach befindet sich eine

Photovoltaikanlage des Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften mit einer Größe von 29,52 kWp, die pro Jahr ca. 28.000 kWh Solarstrom produziert. Das bedeutet eine CO₂-Einsparung von ca. 15 Tonnen jährlich.

Vom grünen Strom profitieren vor allem die Bewohner der Wohnanlage. Es werden nicht nur die drei großen

Luftwärmepumpen mit dem günstigen Solarstrom betrieben, die Genossenschaftsmitglieder können den preisgünstigen Solarstrom direkt vom Dach nutzen. Dies wird ermöglicht, da die Polarstern GmbH aus München als Mieterstrom-Partner gewonnen werden konnte. Polarstern übernimmt die Belieferung der Mieter mit dem selbst produzierten Sonnenstrom.



Zertifikat Mieterstrom von Polarstern.

Im Zuge der Dacharbeiten in der Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth wurde ein Baugerüst aufgestellt, was dem Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH die günstige Gelegenheit bot, Sonnenstromanlagen auf den drei Dächern zu installieren. Die neu installierten Photovoltaikmodule haben eine Gesamtleistung von etwa 53 kWp. Wie bei allen Photovoltaikanlagen des Solarparks in Fürth erfolgt die Abrechnung des Mieterstroms über den städtischen Energieversorger infra fürth gmbh. Dadurch kann der Solarstrom den Hausbewohnern zu besonders günstigen Strompreisen angeboten werden. Hervorzuheben ist die Klimabilanz des Projekts. Die Photovoltaikanlage wird jährlich etwa 49.000 kWh Strom erzeugen und damit rund 28 Tonnen CO₂ einsparen. Ein weiterer Vorteil für die Hausbewohner ist, dass die Heizung im Gebäude über Wärmepumpen betrieben wird, die ebenfalls mit dem günstigen Strom vom Dach betrieben werden.

Die Photovoltaikanlage ist das 50. Mieterstromprojekt des Solarparks der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften, der mittlerweile über seine 85 Photovoltaikanlagen jährlich 1,3 Gigawattstunden sauberen Strom erzeugt und rund 800 Tonnen CO₂ einspart. In der Tabelle sind die Werte unserer Wohnungsgenossenschaft aufgelistet:

Alfred Hullin, Dr. Clemens Bloß (Geschäftsführer Solarpark GmbH) und Roland Breun, im Hintergrund die PV-Anlage auf dem Dach des Neubaus.



Photovoltaikanlagen im Bestand

Standort	Betrieb-nahmen	Leistung in kw	CO ₂ -Einsparung
Espanstr. 2, 4, 6	2012	40	21 t
Kurt-Schumacher-Str. 40, 42, 44, 46	2013	27	14 t
Tulpenstr. 5, 5 a	2013	15	8 t
Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstr. 8, 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, Astenstr. 2, 4	2018	10	5 t
Hauptstr. 38, 38 a	2021	38	20 t
Ronhofer Hauptstr. 267, 269	2022	29	15 t
Asternstraße 6, 6 a, 6 b	2024	29	15 t
Mauerstraße 26, 28, 30	2024	53	28 t



Neue Luftwärmepumpen am Lilienplatz 9 in Oberasbach. Rechts: Montage der Solarmodule auf dem Dach Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth.

Heizungstausch

Zum Erreichen der Klimaneutralität bis 2045 verfolgt die Genossenschaft die Strategie der gezielten Dekarbonisierung über langfristig klimaneutrale Energieträger. In den nächsten Jahren wird deswegen viel Geld in die Modernisierung und Erneuerung der Heizanlagen investiert mit dem langfristigen Ziel, kein Öl und Gas mehr zur Beheizung von Wohnhäusern zu verbrennen. Um das zu erreichen, spielt in Zukunft die Wärmepumpe eine wichtige Rolle. Technologisch ist sie ausgereift, bei unseren Neubauprojekten der letzten Jahre ist sie längst Standard. Doch auch in den genossenschaftlichen Bestandsbauten kommt die Wärmepumpentechnik bei einem Heizungstausch immer mehr zum Einsatz. Insgesamt zwölf Zentralheizungen haben wir identifiziert,

die ihre kritische Betriebslebensdauer erreicht haben. Die Heizanlagen haben ein Alter, in dem Komplettausfälle drohen und die Lieferungen von Ersatz- und Verschleißteilen durch die Hersteller immer schwieriger werden. Auch die Reparatur- und Instandhaltungskosten steigen im Laufe der Betriebsjahre, so dass ein Austausch wirtschaftlicher ist. Unsere aktuellen Planungen verdeutlichen die Bedeutung: In den nächsten zehn Jahren wird bei der Hälfte unseres Wohnungsbestandes ein Heizungstausch durchgeführt.

Im Berichtsjahr erfolgte am Lilienplatz 9, 10, 11 in Oberasbach ein Austausch der Heizanlage. Exakt 30 Jahre lang hat der Heizkessel die 18 Wohnungen zuverlässig und ohne größere Reparaturen mit Wärme versorgt. Doch er ist in die Jahre gekommen und wurde

durch eine sogenannte Hybridanlage ersetzt, die dem neuen Gebäudeenergiegesetz entspricht. Die energieeffiziente Gasbrennwertanlage und zwei Luftwärmepumpen heizen in Zukunft die Wohnräume klimafreundlich auf. Das bedeutet, dass die neue Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird und somit zur Einsparung des klimaschädlichen CO₂ beiträgt.

Die Kosten für die Planung, Energieberatung und die fachgerechte Installation mit den erforderlichen Heizungs- und Elektroarbeiten betragen rund € 120.000. Von der BAFA, dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, wurde die Maßnahme mit einem Baukostenzuschuss gefördert. Eine Erhöhung der Nutzungsgebühren unserer Mitglieder hat der Heizungstausch nicht zur Folge.



Klimaneutrale Wärmepumpen und Heizungstechnik im Keller Neubau Aternstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach.



Kastanienbaum im Hof als Schattenspendender.

Neupflanzungen

Bäume tragen zu einem gesunden Kleinklima und zu gutem Wohnen in unseren Genossenschaftshäusern bei. Zudem bieten sie wertvollen Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten.

Im Herbst 2024 wurden in Oberasbach neben zahlreichen Stauden und Sträuchern auch neue Bäume gepflanzt, die gut mit den heißen Sommern zurechtkommen. Feldahorn, Norwegahorn, Roter Ahorn, Hainbuche, Amberbaum, Koreanische Mehlbeere und eine Winterlinde sorgen auf dem Neubaugrundstück in der Aternstraße für ein arten- und blühreiches Grün. Trotz der umfangreichen Erdbewegungen während der Bauzeit konnte im Innenhof der vorhandene Kastanienbaum durch Schutzmaßnahmen gesichert werden und ist dem neuen Spielplatz im Sommer ein willkommener Schattenspendender.

Genossenschaftlicher Bienenhonig

Den Schutz von Natur und Umwelt insbesondere im Umfeld der Wohnquartiere sieht die Genossenschaft als Bestandteil ihres gesellschaftlichen Auftrages. So hat die Genossenschaft beschlossen, etwas gegen die rückläufige Bienenzahl zu tun und mit einer Fürther Imkerei eine Bienenpatenschaft einzugehen. Die beiden Bienenhäuschen stehen am nördlichen Ende des Fürther Stadtfriedhofes, sind das Zuhause von ca. 70.000 Bienen und dienen der Bestäubung von Blumen, Wild- und Nutzpflanzen in der Umgebung. Die fleißigen Insekten suchen in einem Radius von ca. fünf



Kundenbetreuerin Evelyn Studtrucker und der Imker Roland Binder bei den Bienenkästen.

Kilometer nach Nahrung und gelangen so bis zu unseren Wohnquartieren am Ronhof. Schätzungsweise 50 Kilo Bienenhonig kommen im Jahr nur an diesem Standort zusammen.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	79.244,1	94,10	76.556,0	95,54
Umlaufvermögen	4.954,4	5,88	3.560,2	4,44
Rechnungsabgrenzungsposten	14,0	0,02	16,1	0,02
Gesamtvermögen	84.212,5	100,0	80.132,3	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	35.347,1	41,97	33.615,0	41,95
Rückstellungen	2.699,5	3,21	2.645,7	3,30
Verbindlichkeiten	46.162,6	54,82	43.869,2	54,75
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,00	2,4	0,00
Gesamtkapital	84.212,5	100,0	80.132,3	100,0

Die Bilanzsumme beträgt T€ 84.212,5 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.080,2 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr angefallenen Bautätigkeit für zukünftig zu bebauende Grundstücke und Nachtragskosten für bereits fertiggestellte Neubauten. Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen getätigt. Das Anlagevermögen beträgt 94,10 Prozent der Bilanzsumme und

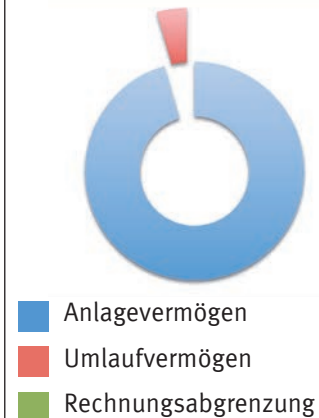
ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 beträgt 41,97 Prozent (Vorjahr 41,95 Prozent) der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insbesondere durch den Jahresüberschuss des Berichtsjahres. Die Genossenschaft verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. 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 Geschäftes und der geplanten Investitionen einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Bauvorhaben werden erst dann begonnen, wenn die Finanzierung sichergestellt ist. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehn mit

langfristigen Zinsbindungen und unterschiedlichen Laufzeiten zur Risikostreuung. Die Kreditverbindlichkeiten sind auf verschiedene Darlehnsgeber verteilt, um Klumpenrisiken zu vermeiden und eine größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern zu schaffen. Die Genossenschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor, so dass auch für die überschaubare Zukunft die Zahlungsbereitschaft gewährleistet ist. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind sehr geordnet.

Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



Vorderhaus Aternstraße 6 mit Beleuchtungskonzept zur „blauen Stunde“.



Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, das durch die Höhe der jeweiligen Instandhaltungskosten beeinflusst wird, bestimmt. Die gesamten Sollmieteinnahmen (Wohnungen, Garagen, Stellplätze, etc.) konnten gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 112,6 auf T€ 6.806,5 gesteigert werden. Die Erhöhung um

1,68 Prozent im Vergleich zum Vorjahr basiert auf Neuvermietungszuschlägen bei Umzügen und die Fertigstellung des Neubaus Asternstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach. Erlösschmälerungen wegen Leerstands sind nur im geringen Umfang in Höhe von T€ 41,2 angefallen. Im Berichtsjahr wirkte sich der Verkauf eines Siedlungshauses positiv auf das Ergebnis aus.

Das Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der erzielte Jahresüberschuss dient vor allem der Finanzierung der notwendigen energetischen Sanierungen im Hinblick auf die CO₂-Neutralität und so weit vertretbar der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauten.

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.692.515,72 (Vorjahr: € 1.083.327,84) einen

Betrag von € 1.600.000,00 (Vorjahr: € 1.000.000,00) im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in die freien Rücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Fest-

stellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung und die Zuführung des Bilanzgewinns von € 92.515,72 (Vorjahr: € 83.327,84) in die freie Rücklage vorgeschlagen.

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 potenzielle Risiken identifiziert werden. Mögliche Risiken durch die globalen Krisen (Ukrainekrieg) werden in der Risikoanalyse definiert und 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. 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

Auch im Jahr 2025 werden Maßnahmen zum Klimaschutz und die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wieder die zentrale Rolle bei unseren baulichen Aktivitäten spielen.

Falls es die Rahmenbedingen zulassen, ist auch der Beginn einer kleinen Neubaumaßnahme eingeplant. So stehen folgende Investitionen auf unserer Agenda:

Neubaumaßnahme

- Neubau von 8 Wohnungen in der Kronacher Straße 46 in Fürth

Modernisierungen

- Kernsanierung mit energetischer Optimierung von 12 Wohnungen in der Erlanger Straße 36 in Fürth
- Dämmung der obersten Geschossdecken in den Häusern Georgenstraße 10, 12, 14, 16 und 18 in Fürth
- Erneuerung der Heizzentrale in der Tulpenstraße 5 a in Oberasbach mit insgesamt 99 Wohneinheiten

Instandhaltungsmaßnahmen

- Instandsetzung der Kanalleitungen in der Amalienstraße 68, Winklerstraße 21, 23 in Fürth

Daneben werden sanierungsbedürftige Umzugswohnungen vor der Weitervermietung auf einen aktuellen technischen

Stand gebracht und zahlreiche kleine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten ausgeführt.

Herzlichen Dank!

Einen wesentlichen Anteil am Erfolg des Unternehmens haben die Mitarbeiter/-innen. Das Team in unserer Geschäftsstelle stand in einem Jahr voller Herausforderungen 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. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir für die konstruktive Unterstützung und erfolgreiche Zusammenarbeit bei den vielen wichtigen Entscheidungen, die im Geschäftsjahr zu treffen waren.

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 ihren Berichterstattungen unterstützt hat. Hierfür recht herzlichen Dank!



Denkmalgeschütztes Wohnhaus Erlanger Straße 36 in Fürth.

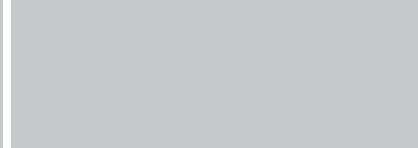
Fürth, den 28. Mai 2025

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Stefan Hildner

Alfred Hullin



Jahresabschluss 2024 – Bilanz

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.681,00	6.338,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.222.379,63		70.599.157,09
Grundstücke mit Geschäftsbauten	673.289,00		700.510,00
Grundstücke ohne Bauten	103.714,00		323.796,57
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		11,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.542,00		88.245,00
Anlagen im Bau	0,00		4.233.193,07
Bauvorbereitungskosten	219.260,65		198.012,35
Geleistete Anzahlungen	<u>529.458,92</u>	78.828.644,20	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	406.720,92		406.720,92
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>406.772,92</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		79.244.098,12	76.556.036,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.735.049,02		2.363.706,91
Andere Vorräte	<u>11.179,90</u>	2.746.228,92	11.133,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	7.197,08		7.572,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.883,54		1.864,89
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>713.259,45</u>	722.340,07	254.432,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.485.901,71	921.475,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>13.967,56</u>	<u>16.064,94</u>
BILANZSUMME		<u>84.212.536,38</u>	<u>80.132.286,94</u>



Jahresabschluss 2024 – Bilanz

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.400,00		71.340,00
der verbleibenden Mitglieder	2.127.780,00		2.129.260,00
aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	2.239.180,00	800,00
Kapitalrücklage		3.445.044,19	3.443.264,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.985.938,73
Andere Ergebnisrücklagen	<u>27.584.406,23</u>	29.570.344,96	25.901.078,39
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 83.327,84 (Vj.: € 26.333,12)			
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.600.000,00 (Vj.: € 1.000.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.692.515,72		1.083.327,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.600.000,00</u>	<u>92.515,72</u>	<u>1.000.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		35.347.084,87	33.615.009,15
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.502.042,00		2.364.450,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>197.433,38</u>	2.699.475,38	281.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.118.473,05		33.007.923,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.581.793,04		7.740.488,98
Erhaltene Anzahlungen	2.930.535,72		2.586.301,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	2.613,61		1.926,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	484.153,12		505.618,68
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>45.069,84</u>	46.162.638,38	26.958,43
- davon aus Steuern: € 17.150,00 (Vj.: € 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.337,75</u>	<u>2.409,93</u>
BILANZSUMME		<u>84.212.536,38</u>	<u>80.132.286,94</u>



Jahresabschluss 2024 – Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.171.684,48		8.975.741,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>31.701,95</u>	9.203.386,43	31.040,76
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		371.342,11	83.057,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		102.300,00	85.350,00
Sonstige betriebliche Erträge		551.380,93	162.354,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.320.220,94		4.274.972,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>120,66</u>	<u>4.320.341,60</u>	<u>241,31</u>
Rohergebnis		5.908.067,87	5.062.329,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	670.398,69		617.119,87
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 192.299,13 (Vj.: € 70.266,25)	<u>336.470,69</u>	1.006.869,38	209.875,57
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.051.618,87	1.989.785,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		275.388,06	300.524,23
Erträge aus Beteiligungen		12.834,20	9.817,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 32.147,53 (Vj.: € 15.752,18)		32.724,94	25.124,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 40.155,43 (Vj.: € 41.176,90)		729.771,01	699.165,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>2.321,50</u>	<u>4.176,78</u>
Ergebnis nach Steuern		1.887.658,19	1.276.623,51
Sonstige Steuern		<u>195.142,47</u>	<u>193.295,67</u>
Jahresüberschuss		1.692.515,72	1.083.327,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.600.000,00</u>	<u>1.000.000,00</u>
Bilanzgewinn		92.515,72	83.327,84



Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 Investitionszuschüsse und – soweit abnutzbar – 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 1,82 Prozent (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,9 Prozent (Stichtag Dezember 2024 / Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die bis zum 31. Dezember 2023 angefallenen Kosten für den fertiggestellten Neubau in Oberasbach Aternstr. 6, 6a, 6b mit 20 Wohnungen, 25 Tiefgaragen- und drei Außenstellplätzen von € 3.652.279,07 sowie das dazugehörige Grundstück in Höhe von € 580.914,00 wurden von den Anlagen im Bau zusammen mit den im Geschäftsjahr angefallenen Kosten in Höhe von € 4.310.282,28 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Der hier bestätigte KfW BEG Wohngebäudezuschuss in Höhe von € 545.000,00 wurde als Forderung baukostenmindernd aktiviert.

Bei den Modernisierungskosten für die Umstellung bzw. Erweiterung der Heizanlage in dem Anwesen Lilienplatz 9, 10, 11 wurde die zugesagte BAFA-Zuwendung gemäß BEG EM in Höhe von € 33.248,92 ebenfalls als Forderung baukostenmindernd aktiviert. Aufgrund der umfassenden Modernisierung wurde hier die Restnutzungsdauer auf 36 Jahre erhöht.

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten.



Es wurden eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von € 102.300,00 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 € 529.458,92 betreffen Anschaffungskosten für den im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufvertrag für den Erwerb des Einfamilienhauses Astenstraße 1 in Oberasbach mit einer Wohnung und einer Garage mit Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2024.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.735.049,02 (Vorjahr: € 2.363.706,91) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (1,96 Prozent) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (1,9 Prozent) einen Betrag in Höhe von € - 23.147.

Da dieser Betrag negativ ist, besteht keine Ausschüttungssperre.

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

Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Jahres nachgeholt werden:
€ 55.350,00 (Vorjahr: € 89.800,00)

Nicht in Anspruch genommenen Urlaub, der im Folgejahr nachgeholt wird: € 31.909,00 (Vorjahr: € 30.320,00)

Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen:
€ 27.883,00 (Vorjahr: € 27.728,00)

Prüfungskosten: € 28.000,00 (Vorjahr: € 25.000,00)

Verbindlichkeiten

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt € 286.694,55 Darlehensverbindlichkeiten außerplanmäßig getilgt. Für die Neubaumaßnahme Astenstr. 6, 6a, 6b wurden Neuvaluierungen in Höhe von € 4.000.000,00 abgerufen.

Als Mietsicherheiten sind zum 31. Dezember 2024 Mietkautionen in Höhe von € 3.109,84 (Vorjahr: € 2.107,52) 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
€ 180.486,13 (Vorjahr: € 131.096,50)

Verkauf von Anlagevermögen (Häuser)
€ 335.966,72 (Vorjahr: € 0,00)



E. Sonstige Angaben

Mitarbeiter/-innen

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich elf Arbeitnehmer/-innen (davon fünf Teilzeitbeschäftigte) sowie ein/e geringfügig Beschäftigte/-r angestellt.

Mitgliederbewegung

Bestand 1. Januar 2024	2.143
Zugang	89
Abgang	114
Bestand 31. Dezember 2024	2.118

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.480,00 verringert

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. Dezember 2023 beträgt der Jahresüberschuss € 595.121,37 und das Eigenkapital € 9.909.093,02. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2024 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Jahresüberschuss € 32.136,95 und das Eigenkapital € 715.253,66. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2024 noch nicht vor.

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Stefan Hildner
Alfred Hullin

Prokura

Brigitte Jakobi

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender
Richard Scherzer – stellv. Vorsitzender
Ulrich Grochowski
Oliver Palige
Martina Bosen
Peter Wiedemann
Jürgen Häfner
Daniela Walter (seit 12. September 2024)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 723.100,00, 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 € 3.095.100,00, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 2.280.000,00 abzüglich eines KfW-Tilgungszuschusses in Höhe von € 92.000,00 gegenüberstehen.

Fürth, den 28. Mai 2025

Der Vorstand:

gez. Roland Breun
gez. Stefan Hildner
gez. Alfred Hullin



Verbindlichkeitspiegel 2024

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

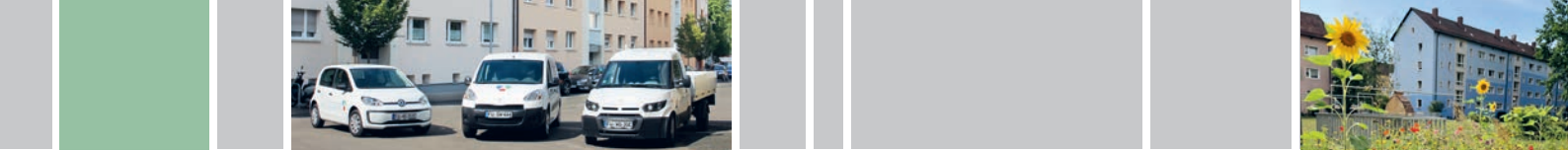
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.118.473,05 (33.007.923,36)	1.812.758,59 (1.727.662,03)	33.305.714,46 (31.280.261,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.581.793,04 (7.740.488,98)	161.535,96 (158.695,94)	7.420.257,08 (7.581.793,04)
Erhaltene Anzahlungen	2.930.535,72 (2.586.301,49)	2.930.535,72 (2.586.301,49)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.613,61 (1.926,92)	2.613,61 (1.926,92)	(0,00) (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	484.153,12 (505.618,68)	484.153,12 (505.618,68)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	45.069,84 (26.958,43)	31.189,30 (11.822,79)	13.880,54 (15.135,64)
Gesamtbetrag	46.162.638,38 (43.869.217,86)	5.422.786,30 (4.992.027,85)	40.739.852,08 (38.877.190,01)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 33.124.583,50.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 42.700.266,09 durch Grundpfandrechte gesichert.



QR-Code zur Website



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat und sein Revisionsausschuss haben im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Die fünf Prüfungen des Revisionsausschusses im Geschäftsjahr 2024 ergaben keine Beanstandungen.

Über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage, die laufenden Baumaßnahmen und die

Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurden wir vom Vorstand immer zeitnah und umfassend informiert. Auf dieser Grundlage hat der Aufsichtsrat die wichtigen Entscheidungen und Vorgänge beraten und den Beschlussvorlagen nach gründlicher Prüfung zugestimmt. Besonders positiv zu erwähnen ist der Neubau von 20 Wohnungen in der Aternstraße 6, 6 a, 6 b in Oberasbach, der innerhalb des Kosten- und Zeitrahmens erstellt wurde.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und informierte mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und der wesentlichen Geschäftsvorfälle.



Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 zufriedenstellend ist. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Jahresabschluss 2024

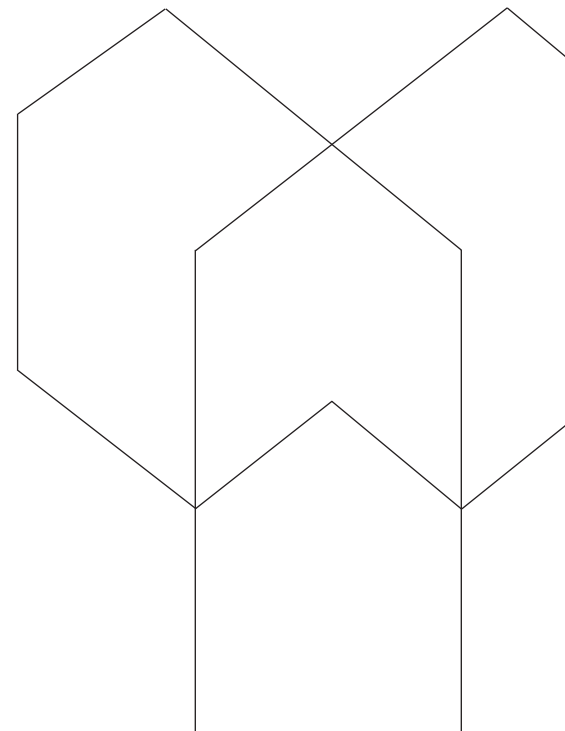
Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2024 und schlägt der Mitgliederversammlung vor:

1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen.
2. die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.
3. den Vorstand zu entlasten.
4. den Aufsichtsrat zu entlasten.

Für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand in einem Jahr voller Herausforderungen seinen Dank aus. Außerdem dankt er für die qualifizierte Arbeit und die Einsatzbereitschaft der Mitarbeitenden der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG.

Fürth, im Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



gez. Andreas Meyer



Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen

