



# Wohnungsgenossenschaft

Fürth · Oberasbach eG  
seit 1920 gut und sicher wohnen



**Bericht zum Geschäftsjahr 2023**



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

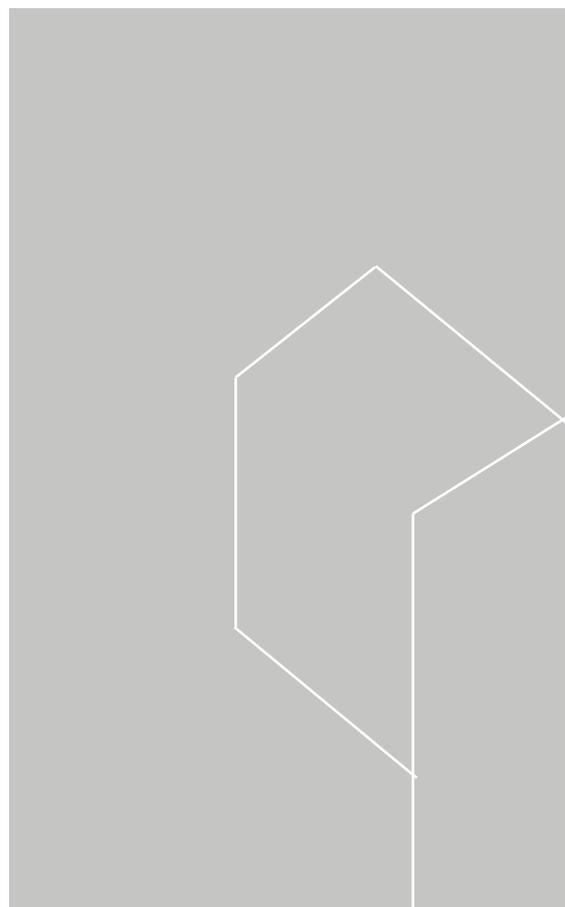
### **Bilder**

Roland Breun  
Sabine Antal



## Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder .....	04
Auf einen Blick .....	04
Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft .....	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/24.....	<b>06</b>
Jahresbericht des Vorstandes .....	10
Bilanz zum 31.12.2023 .....	28
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2023.....	30
Anhang des Jahresabschlusses 2023.....	31
Bericht des Aufsichtsrates .....	35



Neubau Ronhofer Hauptstraße aus dem Jahr 2022.

## Zum Gedenken

### Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Eduard Beck  
Walter Böhringer  
Anna Burkus  
Dieter Busch  
Heide Fladerer  
Betti Frank  
Manfred Geier  
Cora Betty Gemmel  
Günter Grabs

Waltraud Kisskalt  
Uwe Kober  
Dieter König  
Klaus Korb  
Gerda Kraus  
Erika Lehmeier  
Kurt Meierhuber  
Jutta Percifield  
Johann Preiss

Georg Rosenbauer  
Frithjof Walter Rüdiger  
Katharina Salmen  
Gertraud Schreiber  
Roswitha Sperber  
Jürgen Walter  
Frieda Wild  
Ingrid Wolf  
Konrad Ziegler

### Nachruf

Das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Jürgen Walter ist im Alter von 82 Jahren am 8. September 2023 verstorben.

Herr Walter war von 1990 bis 2008 Mitglied des Aufsichtsrates, davon sieben Jahre Vorsitzender. Herr Walter hat sich mit großem Engagement für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mit-

glieder eingesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat würdigen seine langjährige ehrenamtliche Tätigkeit zum Wohle der Genossenschaft.

Wir werden den Verstorbenen als lebenswerten und aufrichtigen Menschen in Erinnerung behalten.



### 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 31.12.2023

Bilanzsumme	€ 80.132.287,-
Eigenkapital	€ 33.615.009,-
Bauinvestitionen 2023	€ 5.637.918,-
Mitglieder-Einlagen	€ 2.129.260,-
Mitglieder	2.143
Wohnungen	1.320
Mitarbeiter/innen	11 (davon Teilzeit 4)



## 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. Wir verfügen heute in Fürth und in Oberasbach über einen eigenen Bestand von 1.320 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. 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



Neubau 2023/24 in der Astenstraße in Oberasbach.

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 multiplen 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 2023/2024

### Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

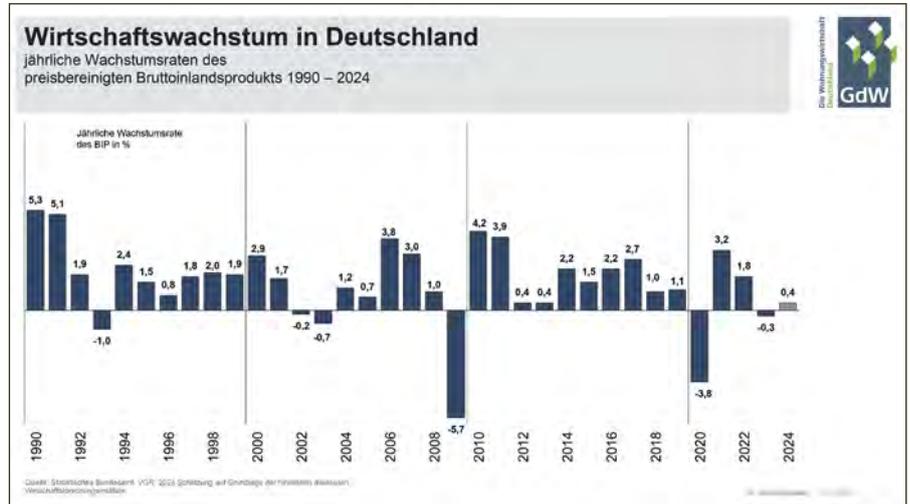
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 Prozent gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 Prozent zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 Prozent höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft



für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten.

Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern. Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in

die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

### Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 Prozent und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 Prozent zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 Prozent) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben,



während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegen. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent.

### Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 Prozent oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

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



wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen. Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen

Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

### Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Anteil von knapp 51 Prozent stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 Prozent). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen

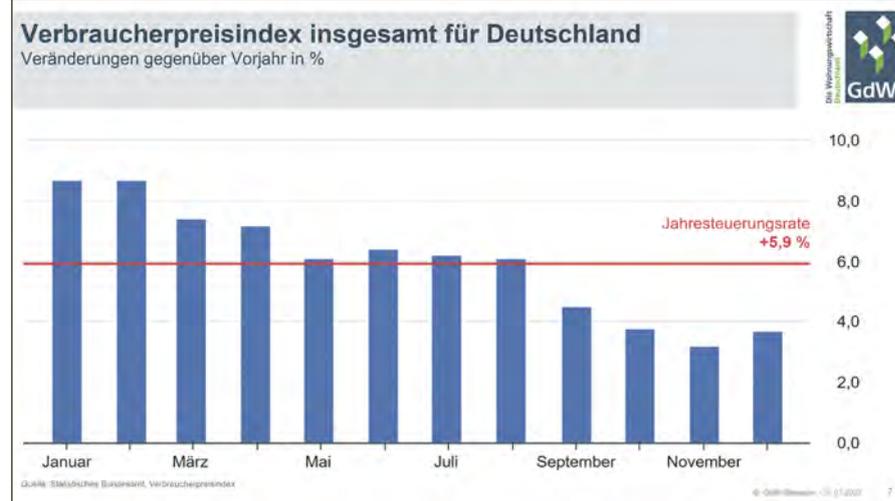
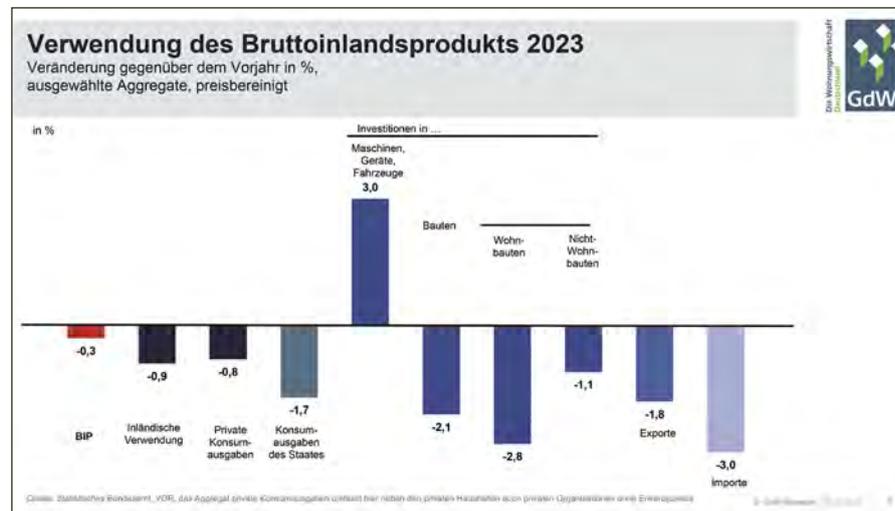


wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

### Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 Prozent. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 Prozent erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 Prozent). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate 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 vierten Quartal 2023 um 4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im dritten Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 Prozent zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren



andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 Prozent. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 Prozent gestiegen, im Vergleich zu 16,4 Prozent im Jahr zuvor.

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 2023 um insgesamt

39,4 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preisermwartungen der Bauunternehmen hin.

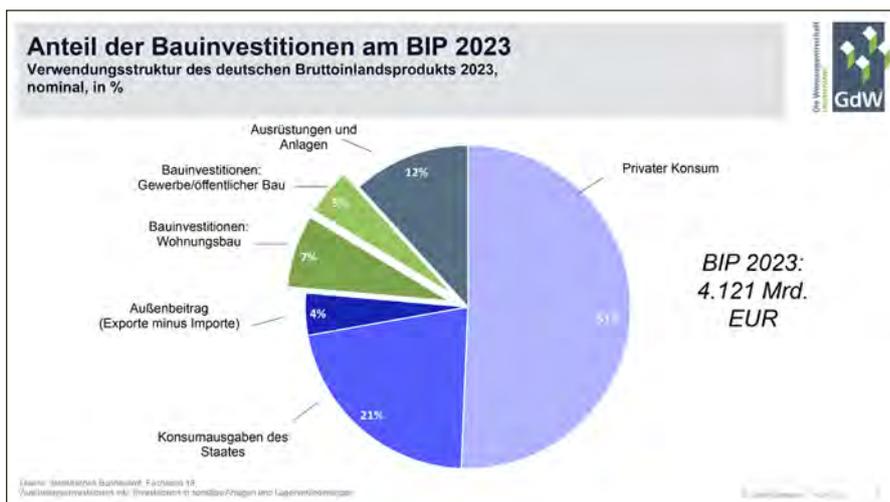
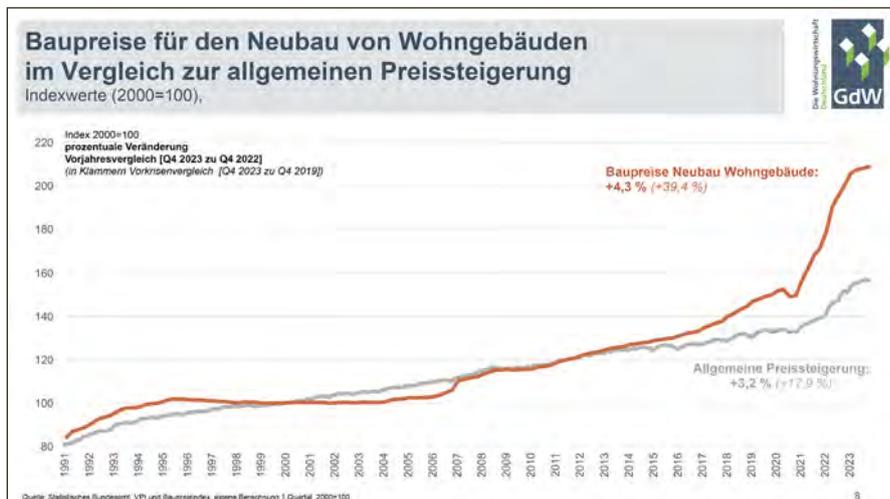


## Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 Prozent. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 Prozent zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61,0 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzie-



rungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

## Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 Prozent). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu

erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 Prozent auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernte 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 weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



## Jahresbericht des Vorstandes



Der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer (links) führte durch die Versammlung. Vorstandsmitglied Stefan Hildner berichtete über den Verlauf des Jahres 2022.

### Mitgliederversammlung

Die Bewirtschaftung der 1.318 Bestandswohnungen erfolgte plangemäß ohne besondere Ereignisse. Das geht aus dem Jahresbericht hervor, den das Vorstandsmitglied Stefan Hildner vortrug.

Der Einladung zur 99. ordentlichen Mitgliederversammlung in den Wintergarten der Stadthalle Fürth am 21. September 2023 sind 22 Mitglieder gefolgt. Die Versammlung leitete der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen durch explodierende Energiepreise, Materialmangel,

Lieferengpässe und stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten konnten die gesetzten Ziele erreicht werden. Der Wohnungsbedarf ist im Berichtsjahr weiter deutlich gestiegen. 1.805 neue Vormerkungen sind im Jahr 2022 eingegangen. Nach dem Bericht des Aufsichtsrates trug der Versammlungsleiter Andreas Meyer das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen vor. Die Berichte wurden von den Mitgliedern zustimmend zur Kenntnis genommen.

Daraufhin erfolgten die erforderlichen Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember

2022 und zur Gewinnverwendung. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder erhielten einstimmig die Entlastung erteilt. Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Oliver Palige endete turnusgemäß mit der Versammlung. Er wurde einstimmig wiedergewählt. Anträge sind von Seiten der Mitglieder nicht eingegangen.

In seinem Schlusswort bedankte sich Herr Meyer beim Vorstand, Aufsichtsrat und den Mitgliedern für ihre Unterstützung und Mitwirkung.



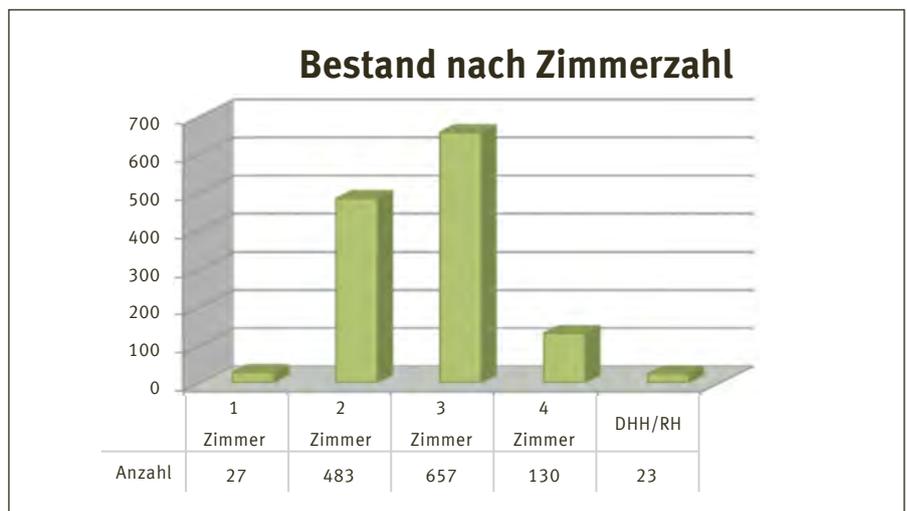
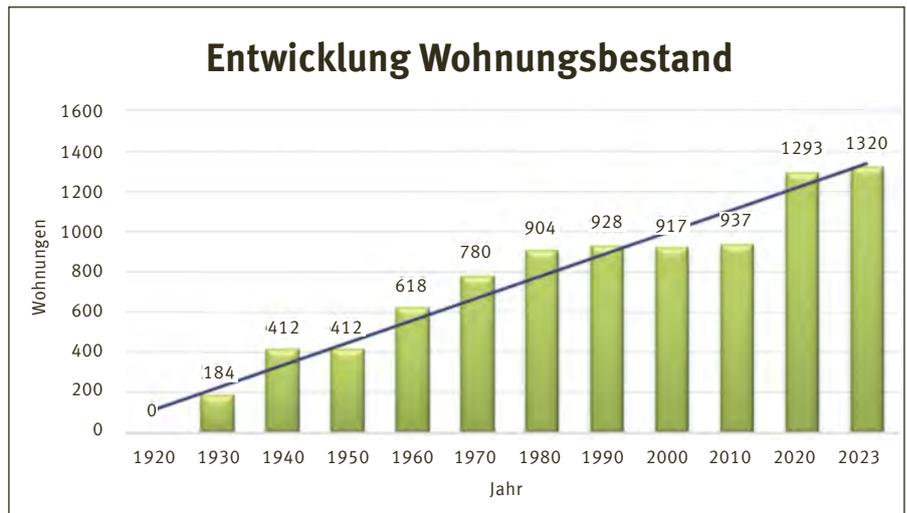
## Hausbewirtschaftung

Die explodierten Kosten für Material und Kapital, die sinkenden staatlichen Fördermittel, die Energiekrise, ständig steigende regulatorische Anforderungen und die zunehmende Personalknappheit machen es der Wohnungswirtschaft schwer zu investieren.

Um die Genossenschaft auch in Zukunft auf einem wirtschaftlich stabilen und gesunden Kurs zu halten, ist auf absehbare Zeit eine Verringerung der Investitionen unvermeidbar. Trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen unternimmt die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG alles, um den umfangreichen Hausbesitz beständig weiterzuentwickeln. Die Durchführung von notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen und werthaltenen Modernisierungen im Wohnungsbestand sowie der Start eines Neubauprojektes konnten planmäßig realisiert werden. Der bewirtschaftete Bestand zum 31. Dezember 2023 umfasst folgenden Grund- und Hausbesitz:

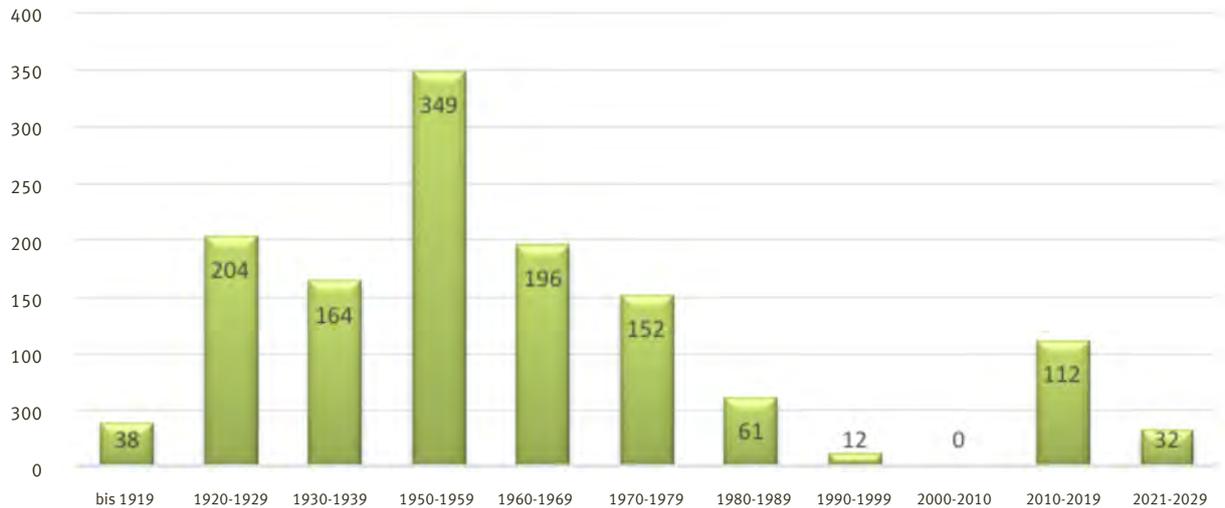
Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.320
Gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Büro)	4
Einzelgaragen	241
Tiefgaragenstellplätze	201
Carports	15
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	328
Kleingartenparzellen	178

Die Wohnungen befinden sich in den Städten Fürth und Oberasbach und werden ausschließlich an unsere Mitglieder vermietet. Durch den Erwerb eines Wohnhauses im Reichsbodenweg in Fürth sind im Berichtsjahr zwei Wohneinheiten dazu gekommen. Die Gesamtwohnfläche hat sich somit auf 88.469,11 m<sup>2</sup> erhöht.

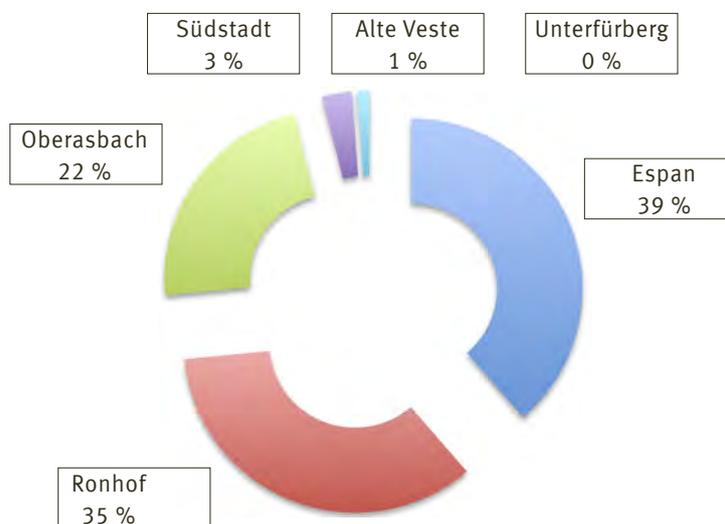




## Bestand nach Baujahren



## Bestand nach Wohngebieten



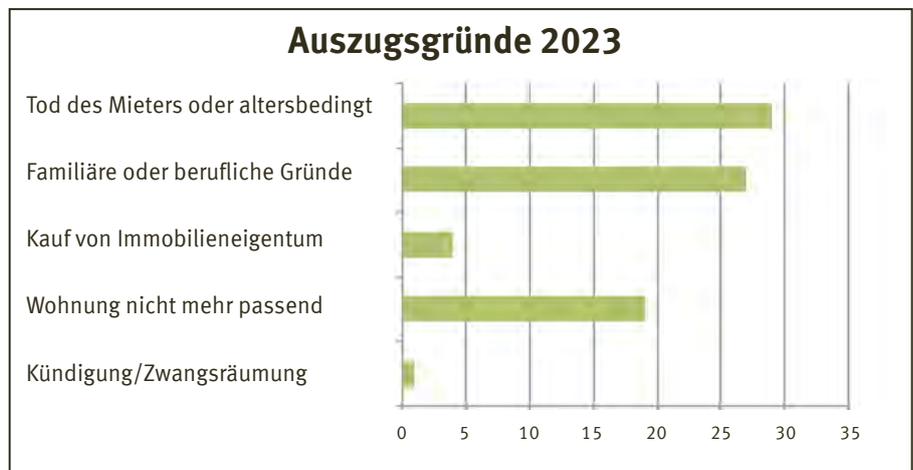
Einschließlich der Erbbaurechte verfügt die Genossenschaft über eine Grundstücksfläche von 145.489 m<sup>2</sup>. Zudem verzeichnet die Genossenschaft vier Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 658,55 m<sup>2</sup> als ihr Eigentum.

Vom gesamten eigenen Mietwohnungsbestand waren 1.288 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 nicht verändert. Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE) besteht ein Belegungsrecht für 116 Wohnungen in Fürth, welche an unsere Mitglieder weitervermietet werden.

Die Einwohnerzahl in Fürth hat 2023 einen neuen Höchststand erreicht. 136.067 Menschen wohnten Ende 2023 in Fürth. Das sind 721 Einwohner mehr als im Vorjahr.



Unsere Genossenschaftswohnungen werden unverändert stark nachgefragt und die Anzahl der Wohnungssuchenden nimmt stetig zu. Mit 1.959 (Vorjahr: 1.805) neu registrierten Wohnungsbewerbern im Jahr 2023 ist sie weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Nicht nur Familien, auch Alleinerziehende und Senior/-innen suchen dringend eine bezahlbare Wohnung. Seit dem Herbst 2023 haben die Interessenten die Möglichkeit, sich über das Bewerbungsportal „immomio“ über unsere Website für eine Wohnung vormerken zu lassen.



Zu dieser Entwicklung tragen unter anderem die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten und der Flüchtlingsstrom bei. Die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sinkenden Realeinkommen zwingen zur Suche nach einer preiswerteren Wohnung. Hinzu kommt, dass sich immer weniger Menschen wegen den gestiegenen Kreditzinsen und den hohen Baukosten Wohneigentum leisten können.

Es ist bei weitem nicht möglich, jedem Interessenten eine Wohnung anzubieten. Die Anzahl der Kündigungen beträgt im Berichtsjahr 80 (Vorjahr: 88). Dies entspricht einer Fluktuationsquote von rund 6,0 Prozent (Vorjahr: 6,7 Prozent). Die meisten Kündigungen sind auf familiäre oder berufliche Gründe zurückzuführen.

Alle gekündigten Wohnungen wurden umgehend weitervermietet. Leer-

stände gab es ausschließlich wegen bevorstehender oder laufender Komplettsanierungen.



Historische Aufnahme der Fuggerstraße mit Pferdekutsche (links) und heute.

### Verkauf von Siedlungshäusern Alte Veste

Da die nachhaltige Bewirtschaftung und die energetische Modernisierung der historischen Beamstensiedlung durch die Genossenschaft finanziell nicht möglich ist, wurde im Jahr 2014 der Beschluss zur Veräußerung der Häuser gefasst.

Die Genossenschaft verkaufte bis zum Bilanzstichtag 40 der 55 Wohnhäuser der Siedlung. Das zusammenhängende Wohnquartier aus den Jahren 1922 bis 1926 ist weitgehend originalgetreu erhalten und hat wegen ihres

malerischen Charakters und der großzügigen Freianlagen einen besonderen Charme.

Die oberste Denkmalschutzbehörde in München hat die Siedlung als schützenswert eingestuft und unter Ensembleschutz gestellt, so dass die historische Baukultur für die Zukunft erhalten bleibt. Um das Gesamtbild und den Charakter der Siedlung aufrechtzuhalten, sind bauliche Veränderungen im Außenbereich mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt

Fürth abzustimmen. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen, Außendämmungen, außen aufgesetzten Rollläden, Jalousien oder ähnlichen Sonnenschutzsystemen 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 Umfeld der Gebäude müssen vor Beginn einer Maßnahme von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und genehmigt werden.

### Barrierefreies Wohnen und Bauen

Der demographische Wandel und insbesondere die alternde Baby-Boomer-Generation stellen die Gesellschaft und die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vor große Herausforderungen. Die Wohnungsgenossenschaft bereitet sich schon seit längerem darauf vor. Viele Wünsche, die Menschen an das Wohnen im Alter stellen, können von der Genossenschaft erfüllt werden. Die letzten Neubauten wurden auch auf

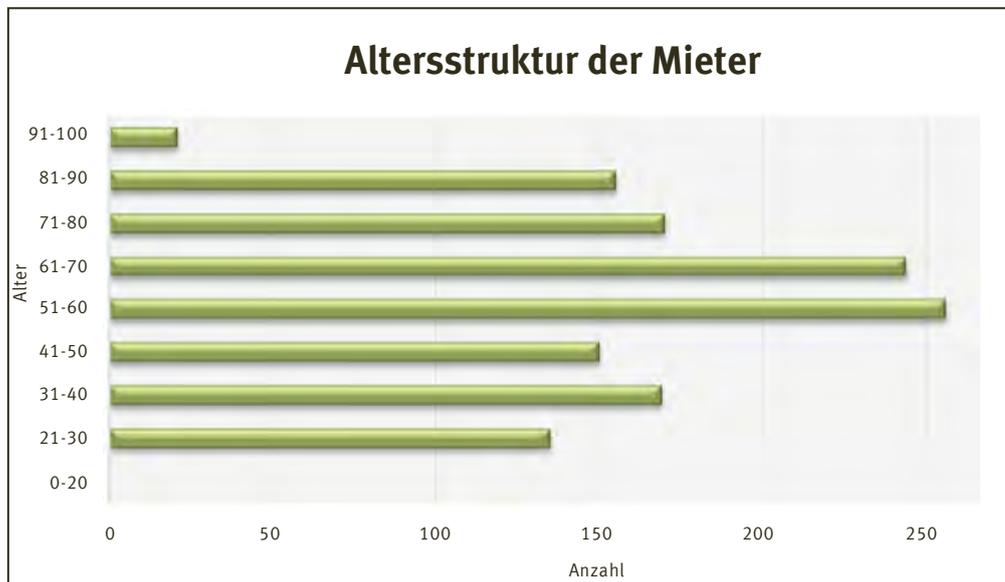
die Bedürfnisse von Senior/-innen ausgerichtet. Ein großer Teil des Bestandes ist barrierefrei zugänglich, mit Gegensprechanlage, Fahrstuhl, bodengleicher Dusche und mit ebenerdigen Fahrradabstellhäusern ausgestattet.

Altersgerecht Wohnen heißt aber längst nicht nur barrierefrei Wohnen. Ältere Menschen brauchen Gemeinschaft in einem gut angebundenen

und sicheren Wohnumfeld. Die gute Erreichbarkeit von Geschäften und Ärzten mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist wichtig.

Der Anteil von Menschen im Alter über 67 Jahren wird zunehmen. Unsere älteren Mitglieder möchten möglichst lange in ihrer Wohnung im vertrauten Umfeld bleiben, bei Bedarf Hilfe und Versorgung zu Hause erhalten und stationäre Pflege vermeiden.

Das Diagramm zur Altersstruktur lässt erkennen, dass rund 45 Prozent unserer Mieter 60 Jahre oder älter sind. 248 Wohnungen und somit 18 Prozent unseres Bestandes sind bereits barrierefrei, hierunter befinden sich 38 behindertengerechte Wohnungen.



### Informations- und Kommunikationsmaßnahmen



Die Ausgaben 38 bis 41 unserer Mieterzeitung im Geschäftsjahr 2023.

In unserem vierteljährlich erscheinenden Mitglieder magazin „Gut und sicher wohnen“ berichten wir über wohnungswirtschaftliche Themen, Interessantes und Wissenswertes zu unseren laufenden Bauprojekten, Themen aus der Nachbarschaft, blicken zurück in unsere abwechslungsreiche Unternehmensgeschichte und wir geben praktische Hinweise rund ums Wohnen. 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 das

Vermietungsportal „immomio“ für eine Wohnung anmelden. Auch Reparaturschäden können direkt online gemeldet werden. Unser jährlich erscheinender Geschäftsbericht einschließlich dem Jahresabschluss wird auf unserer Homepage veröffentlicht.

Auch der Termin zu unserer Jahreshauptversammlung wird über unsere Website bekannt gegeben.



## Mietenentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Jahr 2023 beträgt € 6,07 (im Vorjahr € 5,83) und ist somit rechnerisch um 4,12 Prozent gestiegen. Die Erhöhung basiert auf einer allgemeinen Anhebung der Nutzungsgebühren unserer preisfreien Wohnungen um monatlich € 0,12 je Quadratmeter Wohnfläche zum 1. Januar 2023, auf Weitervermietungszuschlägen bei Umzügen sowie Modernisierungsumlagen. Damit liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in unserer Wohnungsgenossenschaft deutlich unter der Durchschnittsmiete nach dem offiziellen Mietspiegel der Stadt Fürth. Ebenfalls zum 1. Januar 2023 erhöhten sich die Nutzungsgebühren

unserer 32 öffentlich-geförderten Wohnungen in Oberasbach um monatlich € 0,24 je Quadratmeter Wohnfläche, da die gesetzlich vorgegebenen Verwaltungs- und Instandhaltungskostensätze angehoben wurden.

Zum 31. Dezember 2023 standen 17 Wohnungen überwiegend wegen bevorstehender oder laufender Komplettsanierungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,44 Prozent entspricht. Sie liegt damit analog den Vorjahren auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau unter zwei Prozent. Es sind kaum Forderungsausfälle zu verzeichnen. Im Berichtsjahr musste nur eine Kündigung

wegen Mietrückständen ausgesprochen 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 Hilfesuchende weitergehende Informationen und Broschüren zum Herunterladen.

## Betriebs- und Heizkosten

Die stetig steigenden Betriebs- und Heizkosten sind nach wie vor der größte Preistreiber für unsere Wohnungsnutzer/-innen. Sie steigen schneller als die Wohnungsmieten. Die Belastungen unserer Mitglieder mit der sogenannten zweiten Miete sind so hoch wie nie. Mit Beginn der

Energiekrise 2022 sind insbesondere die Heizkosten explodiert.

Die Genossenschaft unternimmt alles, um die Hausbewirtschaftungskosten möglichst niedrig zu halten. Wegen ständig steigender Material- und Lohnkosten, hoher Energiekosten

und allgemeiner Inflation müssen sich die Wohnungsnutzer/-innen aber auch in Zukunft auf ansteigende Betriebs- und Heizkosten einstellen.

Die Erdgaslieferverträge der Genossenschaft mit außerordentlich günstigen Bezugspreisen sind zum 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Die Neuverträge konnten nur mit deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden. Aufgrund der Situation auf dem Energiemarkt konnte die Erhöhung nicht verhindert werden, so dass unsere Mitglieder mit einer erheblichen Verteuerung der Heizkosten rechnen müssen. Die monatlichen Vorauszahlungen mussten entsprechend angepasst werden.

Bei der Gebäudeversicherung fallen höhere Beiträge an, da diese u. a. von der Baukostenentwicklung abhängig sind. Die höheren Löhne im Handwerk werden sich bei den Kosten für die Hausreinigung und Gartenpflege auf der Betriebskostenabrechnung bemerkbar machen.



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



Installation von drei neuen Luftwärmepumpen am Bestandsgebäude Mauerstraße 26, 28, 30 in Fürth. Sie sorgen für eine klimafreundliche Wärmeversorgung und sparen Energiekosten.

An den steigenden Betriebskosten verdient die Wohnungsgenossenschaft nichts. Sie sind durchlaufende Kosten, die nach den gesetzlichen Vorgaben ohne Aufschlag an unsere Mitglieder weiterverrechnet werden.

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

Bereits seit 2021 wird fürs Heizen mit Öl oder Erdgas eine zusätzliche CO<sub>2</sub>-Abgabe erhoben. Bisher mussten Mieter/-innen diese Kosten alleine 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-Stufen-Modell, nach dem die Kohlendioxid-Kosten aufgeteilt werden. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz übernehmen Vermieter/-innen 95 Prozent und Mieter/-innen 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 Minderungen 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.



Die Novelle des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes schreibt vor, dass die Umlagefähigkeit der Gebühren des Fernsehempfangs zum 1. Juli 2024 wegfällt. Mieter/-innen können dann selbst entscheiden, wie

sie ihr TV-Programm empfangen. Um unseren Mitgliedern auch in Zukunft 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.

## Verkehrssicherheit



Entfernung des Totholzes an einer Eiche in der Mauerstraße in Fürth.

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 Anwohner/-innen und Besucher/-innen genutzt werden können.

Für sämtliche haustechnischen 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/-innen in regelmäßigen Abständen zu den Wohnanlagen. Bei der Feststellung von Mängeln wird umgehend die Beseitigung bzw. Reparatur beauftragt.

Zusätzlich ist ein digitales Außenflächenkaster implementiert, in dem Grünflächen, Parkplätze sowie die Anzahl und der Zustand der Bäume erfasst sind. Damit wird eine vollumfängliche Pflege der circa 800 Bäume – darunter pflegeintensive Alt- und Großbäume – systematisch und bedarfsgerecht ermöglicht.

Als Eigentümerin von Bäumen ist die Genossenschaft verpflichtet, für den verkehrssicheren Zustand des Baumbestandes zu sorgen. Zu den Verkehrssicherungsmaßnahmen gehören regelmäßige Sichtkontrollen, Kronenpflege, Totholz beseitigungen und die Erstellung von Lichtraumprofilen durch ein professionelles Baumpflegeunternehmen.



## Neubautätigkeit

Der straffere geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank hat dazu geführt, dass die höheren Zinsen für Wohnungsbaukredite innerhalb kürzester Zeit zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt haben. Hinzu kommen die seit der Corona-Pandemie enorm gestiegenen Materialkosten, die Reduzierung oder Einstellung von Förderprogrammen und höhere Anforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften. Unter diesen Rahmenbedingungen können neue Wohnbauprojekte nicht begonnen werden, da die kalkulierten Mieten zwischen monatlich € 16,- und € 20,- je m<sup>2</sup> auch angesichts des inflationsbedingten Kaufkraftverlustes unserer Mitglieder nicht darstellbar sind. Durch die steigende Bevölkerungszahl und Flüchtlingsbewegungen steigt jedoch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stetig.

Planmäßig konnte zum Ende des Jahres 2023 der Rohbau für unseren Neubau in der A Sternstraße 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.



Modell des Neubaus A Sternstraße.

Geplant ist, dass die ersten Mitglieder im Herbst 2024 einziehen können. Hierzu ist kein Wohnberechtigungsschein erforderlich, da alle 20 Wohnungen frei finanziert werden. Die Wohnungen mit zwei, drei oder vier Zimmern sind teilweise barrierefrei zu erreichen und haben alle eine Loggia bzw. eine Terrasse.

Der Wohnriegel wird mit modernen, klimaneutral produzierten Porotonziegeln errichtet, die mit Perliten gefüllt sind. Somit kann auf ein Wärmeverbundsystem auf der Außenfassade verzichtet werden. Der Umwelt wegen

entstehen drei KfW-Effizienzhäuser 55, da durch die energieeffizienten Luftwärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der größte Teil des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien abgedeckt wird. Der Warmwasserbedarf wird mittels elektronischer Durchlauferhitzer in direkter Nähe von Dusche und Waschbecken erzeugt. Die 25 Autoparkplätze in der Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung werden mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität vorgerüstet. Es muss bei Bedarf nur noch eine Ladesäule montiert werden.



Links: Rohbau im Winter 2023. Rechts: Zimmermänner unter dem Richtbaum beim Richtspruch.



## Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr war die Wohnungsgenossenschaft wieder mit umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen befasst. Die baulichen Maßnahmen sollen die energetische Gebäudequalität verbessern. Eine klimaschonende Haustechnik kommt zum Einsatz, ökologische Baustoffe wurden verwendet und die notwendigen Mietzuschläge für unsere Mitglieder bleiben erschwinglich. Bei der Sanierung des Siedlungshauses Widderstraße 40, 42 in Fürth kommt noch die Beachtung des Denkmalschutzes hinzu.

Die Gremien der Genossenschaft sind sich des städtebaulichen Erbes der historischen Kriegerheimsiedlung bewusst. Den Charme eines der Gründungshäuser der ehemaligen Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte wieder zur Geltung bringen und gleichzeitig das Haus mit neuem Leben füllen – das war die Vorgabe für das seit Jahren leerstehende Doppelhaus.

Der Besitz von Denkmälern ist etwas sehr Wertvolles, das für die künftigen Generationen bewahrt werden soll. Auch nach der Modernisierung, mit Blick auf die hohen Baupreise, noch bezahlbaren Wohnraum anzubieten, ist eine große Herausforderung. Die originalgetreue Nachbildung der Haustüren und Sprossenfenster aus Echtholz nach den historischen Bauplänen, die traditionelle Doppeldeckung des markanten Krüppelwalmdaches mit Biberschwanzziegeln und der Lattenzaun waren entscheidende Gestaltungselemente, um den historischen Gesamteindruck zu wahren.

Auch die vor vielen Jahren verschwundenen Fensterläden aus Echtholz wurden nachgebaut. Das Farbkonzept der Hausfassade wurde mit viel Sorgfalt und Bedacht gestaltet, um den Bezug zur historischen Siedlung auch nach Auftragen eines Vollwärmeschutzes sicherzustellen. Dach, Fassade und Keller wurden gedämmt. Das



Das sanierte Siedlungshaus verbindet denkmalgerechten Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Wohnhaus erhielt eine Außenhülle aus ökologisch nachhaltigen Holzfaserplatten. Zwei Luftwärmepumpen sorgen für die Beheizung. Heizöl oder Erdgas kommen nicht zum Einsatz. In Kombination mit dem Bezug von klimaneutralem Ökostrom erfolgt die Beheizung demnach CO<sub>2</sub>-neutral im Sinne des neuen Klimaschutzgesetzes des Bundeswirt-

schaftsministers Robert Habeck. Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden, das alte Siedlungshaus ist seiner Zeit also weit voraus.

Spannend war der Fund einer alten Wandbordüre unter mehreren Farbschichten. Anhand der Befunduntersuchungen eines Restaurators wurde



Rekonstruierte historische Wandbordüre in der „Stube“.



Anlässlich der Fertigstellung besuchten Vertreter/-innen der Stadt Fürth das Gebäude. Auf dem Foto sind zu sehen (Reihe unten von links nach rechts): Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung, die beiden Vorstandsmitglieder Roland Breun und Stefan Hildner, Baureferentin Christiane Lippert. Oben: Stadträtin Gabriele Chen-Weidmann, Stadtheimatpflegerin Karin Jungkuntz, Architekt Jörg Dinkelmeyer und Haustechniker Udo List.

die wunderschöne Wanddekoration in den ursprünglichen Farben durch Spezialisten rekonstruiert. Durch den Anbau von zusätzlichen 20 m<sup>2</sup> je Haus auf der Hofseite erhöht sich die Wohnfläche auf 100 m<sup>2</sup>. Die Sanierungskosten betragen über eine Million Euro. Zur Finanzierung konnte noch ein äußerst günstiges Baudarlehn abgeschlossen werden. Mit den heutigen Bauzinsen wäre die Baumaßnahme in dieser Form nicht zu realisieren. Der Bund hat die Maßnahme aus einem Förderprogramm für „Effizientes Sanieren“ in Höhe von € 107.500,- bezuschusst. In dem Gebäude mit den großen Gärten haben zwei Familien mit jeweils zwei schulpflichtigen Kindern ihr neues Zuhause gefunden.



Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Roland Breun, Baureferentin Christine Lippert und Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung bei der Urkundenverleihung.

Für die vorbildliche, denkmalgerechte Sanierung der Widderstraße 40, 42 erhielt die Wohnungsgenossenschaft eine Auszeichnung durch die Stadt Fürth. Seit mehr als 20 Jahren werden jedes Jahr besonders gelungene Altbautsanierungen prämiert. Bei der offiziellen Überreichung der Urkunde für das Jahr 2023 erklärte Oberbürgermeister

Dr. Thomas Jung die hohe Bedeutung des Erhalts der rund 2.000 Baudenkmäler in Fürth. Die Prämie ist ein Zeichen der Anerkennung für das Engagement der Hauseigentümer und soll gleichzeitig zur Nachahmung animieren.





Widderstraße 33, 35 in neuer Farbe.



Wohnungstür Poppenreuther Straße.

Um in Notfällen die Erreichbarkeit für Not- und Rettungsfahrzeuge zu verbessern, wurde die rückseitige Zufahrt zu den Häusern Kurt-Schumacher-Straße 40, 42, 44 und 46 in Oberasbach ausgebaut. Der deutlich breitere Weg verbessert die Sicherheit unserer Mitglieder.

erhielten einen Neuanstrich und leuchten wieder in frischen Farben. In den vergangenen Jahren investierte die Genossenschaft rund fünf Millionen Euro in den Bauunterhalt in ihrem historischen Wohnquartier aus den 1920er/1930er Jahren.

Abplatzungen und Verschmutzungen ergaben. Im Berichtsjahr überarbeitete ein qualifizierter Steinmetzbetrieb die Sockel, die Stufen an den Hauseingängen und besserte die Fugen in den Erdgeschoss aus.

Auch im Berichtsjahr wurde das Programm zur Sanierung von Treppenhäusern fortgeführt. Die 20 Wohnungen in den beiden Häusern Poppenreuther Straße 6, 8 in Fürth 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 Schalllex-Bodendichtung, integrierten Obentürschließern und Spion sorgen für eine verbesserte Wohnqualität.



Gründungshäuser in der Wiesenstraße mit saniertem Sockel.

An den Denkmalschutzhäusern in der Wiesenstraße 35 bis 43 in Fürth mussten Reparaturen an der historischen Sandsteinfassade durchgeführt werden. Nach über 100 Jahren nagte der Zahn der Zeit kräftig an der Fassade. Der „weiche“ Stein ist äußerst witterungsanfällig, so dass sich zahlreiche Risse,

Neue, moderne und energieeffiziente Heizanlagen erhielten die Wohnanlagen in der Kurt-Schumacher-Straße 40 bis 46 und Lilienplatz 8 in Oberasbach.

Die Genossenschaft ist verpflichtet, ihre Entwässerungsanlagen regelmäßig zu kontrollieren und festgestellte Schäden zu reparieren. Dazu werden die Abwasserstränge mit einer Kamera befahren. In den meisten Fällen kann dabei mit der sogenannten Inliner-Methode die Kanalleitung abgedichtet werden. Im Jahr 2023 wurde mit diesem Verfahren das Grundstücksareal in der Flurstraße 31, 33, Laubenweg 16, 18, 20, 22, 26, 28, 32, und Alte Reutstraße 58 in Stand gesetzt.

Die Außenfassaden der Wohnhäuser in der Widderstraße 33, 35 in der Kriegerheimssiedlung am Fürther Espan



## Wohnungsrenovierungen

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

der elektrischen Installation mit multi-medialen Anschlussmöglichkeiten, ein neuer Bodenbelag, die Montage neuer Innentüren und ein frischer Anstrich von Wänden und Decken.

Dabei arbeiten wir fast ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben zusammen. Im Berichtsjahr wurden 13 (Vorjahr 20) Wohnungen vor der Weitervermietung umfassend renoviert.

## Kunst am Bau

In Fürth und auch in Oberasbach entstanden insbesondere in der Nachkriegszeit zahlreiche Kunstwerke im öffentlichen Raum, auch in den Wohnanlagen unserer Wohnungsgenossenschaft. In Wahrung dieser Tradition wird vor unserem Neubau in der Aternstraße in Oberasbach ein Kunstwerk der Kunst- und Bauschlosserei Thomas Hürner aus

Cadolzburg aufgestellt. Eine Bank mit der abstrakten Darstellung einer sitzenden Marketenderin soll an deren Schicksal im 30-jährigen Krieg erinnern. Als Material kommen modellierte Bleche zum Einsatz. Die Bank wird vor einem Hauseingang aufgestellt und lädt die Anwohner und Passanten zum Verweilen und Nachdenken ein.



Erster Modellentwurf.

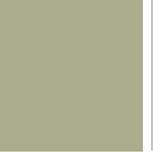
## Sonnenenergie

Bereits seit dem Jahr 2012 kooperiert die Genossenschaft mit drei Fürther Baugenossenschaften und dem städtischen Energieversorger „infra fürth gmbh“. Über die „Solarpark Fürther Baugenossenschaften GmbH“ werden Photovoltaikanlagen in Fürth und in Oberasbach betrieben, die Ökostrom aus erneuerbaren Energien kostengünstig produzieren. Im Jahr 2023 haben die Fürther Wohnungsbaugenossenschaften ihre Position als größter Lieferant von Mieterstrom in Fürth weiter ausgebaut. Die Dächer der Genossenschaften konnten 250.000 Kilowattstunden Solarstrom an die Mitglieder liefern.

Der Solarpark umfasst mittlerweile 80 Photovoltaikanlagen und ist mit insgesamt ca. 1.500 kWp etwa eineinhalbmal so groß wie die Photovoltaikanlage auf dem Fürther Solarberg. Viele unserer Wohnungsnutzer profitieren vom Mieterstrommodell und beziehen den sauberen Sonnenstrom zu einem vergünstigten Preis. Aus der Tabelle ist zu entnehmen, dass so jährlich rund 209 Tonnen Kohlenstoffdioxid allein bei unserer Wohnungsgenossenschaft eingespart werden.

### **Photovoltaikanlagen im Bestand**

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, Aternstr. 2, 4	2018	10	5 t
Hauptstr. 38, 38 a	2021	38	20 t
Ronhofer Hauptstr. 267, 269	2022	29	15 t



Die Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlagen auf den Garagendächern am letzten Neubau Ronhofer Hauptstraße 269 in Fürth sorgen für eine klimafreundliche Wärmeversorgung.

### Heizungstausch

Etwa die Hälfte der Haushalte in Deutschland heizt mit Erdgas, ein Viertel mit Heizöl. Bis 2045 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein, um die Treibhausgasemissionen auf Null zu bringen. Seit dem 1. Januar 2024 gelten die Regelungen des GEG-Gebäudeenergiegesetzes, die einen schrittweisen Umstieg auf erneuerbare Energien vorgeben.

werden Hybridheizungen eingebaut, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden, d. h. ein Gas-Brennwertkessel in Verbindung mit Wärmepumpen.



Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Astenstraße in Oberasbach.

Bereits seit Jahren bringt die Wohnungsgenossenschaft bei ihren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen elektrische Wärmepumpen sehr effizient zum Einsatz. Diese nutzen zum großen Teil die Wärme aus der Umgebung, also die Umweltwärme aus der Luft. In Kombination mit einer Fußbodenheizung heizen Wärmepumpen sehr effizient. Im Althausbestand

Diese Umstellung bedeutet jedoch einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz, da in den meisten Fällen das gesamte Heizsystem einschließlich Heizkörper ausgetauscht werden muss, damit die neuen Heiztechnologien auf niedrigeren Heizwassertemperaturen laufen. Die Belastungen für die Bewohner sind

entsprechend groß. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die reduzierten staatlichen Fördermittel die Finanzierung eines Heizungstausches den Gebäudeeigentümer vor große Herausforderungen stellt.

### Genossenschaftlicher Bienenhonig

Ergänzend zur neu angelegten Blühfläche stellte ein Hobbyimker sein Bienenvolk hinter unserem Neubau in der Ronhofer Hauptstraße direkt am Ronhofer Wäldchen auf. Honigbienen helfen dabei, die Artenvielfalt der heimischen Nutz- und Wildpflanzen zu erhalten und leisten so einen wesentlichen Beitrag zu einem ausgewogenen Naturkreislauf. Der ideale Standort war die Voraussetzung für die gute Qualität

und große Ergiebigkeit der ersten Ernte im Sommer. Drei Gläser des genossenschaftlichen Honigs wurden über unsere Mieterzeitung an unsere Genossenschaftsmitglieder verlost.



Bienenvolk in der Ronhofer Hauptstraße.



## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	76.556,0	95,54	74.860,4	94,18
Umlaufvermögen	3.560,2	4,44	4.616,6	5,81
Rechnungsabgrenzungsposten	16,1	0,02	7,6	0,01
Gesamtvermögen	80.132,3	100,0	79.484,6	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	33.615,0	41,95	32.547,9	40,95
Rückstellungen	2.645,7	3,30	2.595,2	3,27
Verbindlichkeiten	43.869,2	54,75	44.338,5	55,78
Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	0,00	3,0	0,00
Gesamtkapital	80.132,3	100,0	79.484,6	100,0

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen getätigt. Das Anlagevermögen beträgt 95,54 Prozent der Bilanzsumme und

ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Vermögens- und Kapitalstrukturen sind geordnet und solide.

## Finanzlage

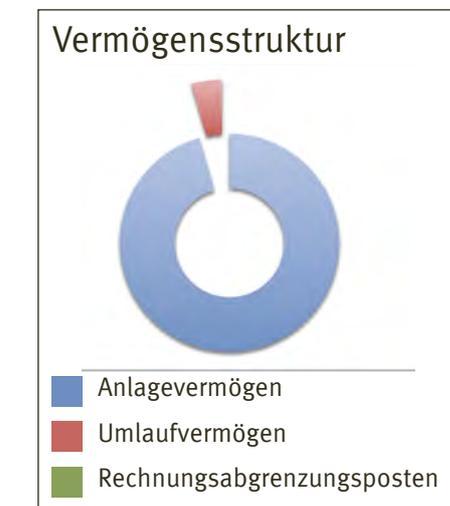
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen termingerecht nachkommen zu können. Bauvorhaben

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Die gesamten Sollmieteinnahmen (Wohnungen, Garagen, Stellplätze, etc.) konnten gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 288,9

gesteigert werden. Die Erhöhung um 4,51 Prozent im Vergleich zum Vorjahr basiert auf der allgemeinen Mieterhöhung zum 1. Januar 2023, auf Neuvermietungszuschlägen bei Umzügen, auf Modernisierungumlagen und der



Risikostreuung. Die Kreditverbindlichkeiten sind auf verschiedene Darlehensgeber verteilt, um Klumpenrisiken zu vermeiden und eine größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern zu schaffen. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Fertigstellung des Neubaus Ronhofer Hauptstraße 267, 269 in Fürth im Jahr 2022. Erlösschmälerungen wegen Leerstands sind nur im geringen Umfang in Höhe von T€ 45,4 angefallen.



## Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage von § 28 Absatz j) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.083.327,84 (Vorjahr: € 1.826.333,12) einen

Betrag von € 1.000.000,00 (Vorjahr: € 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 € 83.327,84 (Vorjahr: € 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 2023 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 potenzielle Risiken identifiziert werden. Mögliche Risiken durch die globalen Krisen (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.

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

Im Geschäftsjahr 2024 plant die Genossenschaft wieder umfangreiche Bautätigkeiten an ihren beiden Standorten in Fürth und Oberasbach. Der im Jahr 2023 begonnene Neubau in Oberasbach soll im dritten Quartal 2024 fertiggestellt werden. Trotz der ungünstigen Entwicklungen auf den Bau- und Finanzsektoren sowie der unzureichenden Bundesförderung investiert die Genossenschaft weiter auf hohem Niveau in ihren Bestand. Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2024 setzt sich voraussichtlich wie folgt zusammen:



Sonnenuhr am Wohnhaus Hauptstraße in Oberasbach, gemalt von Béla Faragó († 2022).

### Neubauten

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

### Modernisierungen

- Dämmung der obersten Geschossdecken in den Häusern Georgenstraße 7, 9, 11 und 13 in Fürth

### Instandhaltungen

- Auswechslung der Wohnungseingangstüren in der Espanstraße 2 in Fürth
- Instandsetzung von Kanalleitungen mit Rissen und verschobenen Verbindungen sowie Reparatur von schadhafte Anschlüssen in der Erlanger Straße 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. Danke sagen wollen wir auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die unsere Arbeit in diesen herausfordernden Zeiten mit wertvollem Rat 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 29. Mai 2024

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Stefan Hildner

Alfred Hullin

## Jahresabschluss 2023 – Bilanz

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.338,00	3.451,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.599.157,09		70.156.065,45
Grundstücke mit Geschäftsbauten	700.510,00		727.731,00
Grundstücke ohne Bauten	323.796,57		904.267,48
Technische Anlagen und Maschinen	11,00		73,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.245,00		77.816,00
Anlagen im Bau	4.233.193,07		872.536,55
Bauvorbereitungskosten	198.012,35		668.033,61
Geleistete Anzahlungen	0,00	76.142.925,08	1.043.644,60
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	406.720,92		406.720,92
Andere Finanzanlagen	52,00	406.772,92	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>76.556.036,00</b>	<b>74.860.391,61</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.363.706,91		2.280.649,62
Andere Vorräte	11.133,66	2.374.840,57	10.900,81
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus der Vermietung	7.572,25		5.444,89
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.864,89		1.697,96
Sonstige Vermögensgegenstände	254.432,75	263.869,89	448.961,47
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		921.475,54	1.868.984,25
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.064,94	7.592,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.132.286,94</b>	<b>79.484.622,61</b>



## Jahresabschluss 2023 – Bilanz

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.340,00		103.340,00
der verbleibenden Mitglieder	2.129.260,00		2.115.700,00
aus gekündigten Anteilen	<u>800,00</u>	2.201.400,00	0,00
<b>Kapitalrücklage</b>		3.443.264,19	3.441.824,19
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.985.938,73
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>25.901.078,39</u>	27.887.017,12	24.874.745,27
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 26.333,12 (Vj.: € 90.504,59)			
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.000.000,00 (Vj.: € 1.800.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.083.327,84		1.826.333,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.000.000,00</u>	<u>83.327,84</u>	<u>1.800.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>33.615.009,15</b>	<b>32.547.881,31</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.364.450,00		2.325.942,00
Steuerrückstellungen	0,00		600,00
Sonstige Rückstellungen	<u>281.200,00</u>	2.645.650,00	268.729,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.007.923,36		33.570.934,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.740.488,98		7.896.396,52
Erhaltene Anzahlungen	2.586.301,49		2.349.240,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.926,92		1.735,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	505.618,68		453.292,95
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.958,43</u>	43.869.217,86	66.895,67
- davon aus Steuern: € 45.206,91 (Vj.: € 0,00)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>2.409,93</u>	<u>2.974,14</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<b><u>80.132.286,94</u></b>	<b><u>79.484.622,61</u></b>



## Jahresabschluss 2023 – Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.975.741,20		8.695.934,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>31.040,76</u>	9.006.781,96	34.997,18
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		83.057,29	-6.421,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		85.350,00	73.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		162.354,00	1.083.792,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.274.972,21		4.017.829,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>241,31</u>	<u>4.275.213,52</u>	<u>241,37</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.062.329,73</b>	<b>5.863.931,25</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	617.119,87		601.814,90
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 70.266,25 (Vj.: € 276.022,99)	<u>209.875,57</u>	826.995,44	405.023,07
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.989.785,39	1.891.439,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		300.524,23	243.616,72
Erträge aus Beteiligungen		9.817,32	9.817,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 15.752,18 (Vj.: € 250,37)		25.124,02	2.420,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 41.176,90 (Vj.: € 72.100, 19)		699.165,72	715.768,17
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>4.176,78</u>	<u>4.133,88</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.276.623,51</b>	<b>2.014.372,91</b>
Sonstige Steuern		<u>193.295,67</u>	<u>188.039,79</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.083.327,84</b>	<b>1.826.333,12</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.000.000,00</u>	<u>1.800.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>83.327,84</u></b>	<b><u>26.333,12</u></b>



## Anhang zum Jahresabschluss 2023

### 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 1,78 Prozent (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 Prozent (Stichtag Dezember 2023 / 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 2022 angefallenen Modernisierungskosten der Kernsanierung des denkmalgeschützten Anwesens Widderstr. 40, 42 in Höhe von € 773.641,44 sowie die dazugehörigen Grundstücke von insgesamt € 50.505,11 und der Gebäuderestwert in Höhe von € 48.390,00 wurden von den Anlagen im Bau zusammen mit den im Geschäftsjahr angefallenen Kosten in Höhe von € 443.186,67 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten in Höhe von € 261.034,30 für Kellerabdichtung, Dacharbeiten und Außenanlagen wurden als Aufwand in die Instandhaltungskosten gebucht. Die hier zugesagte BAFA-Zuwendung gemäß BEG EM in Höhe von € 107.500,00 wurde als Forderung baukostenmindernd aktiviert. Aufgrund der umfassenden Kernsanierung auf Neubaustandard wurde hier die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre erhöht.

Die im Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 1.043.644,60 für den Erwerb des in 1963 gebauten Anwesens Reichsbodenweg 30, 32 mit einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen, Nebengebäude und Gartengrundstück wurden ebenfalls auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die im Vorjahr und im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten für den Neubau Aternstr. 6, 6a, 6b in Höhe von € 3.652.279,07 sowie das dazugehörige unbebaute Grundstück von insgesamt € 580.914,00 wurden in den Anlagen im Bau wiedergegeben.

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 € 85.350,00 einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Nutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 4 Jahre
Wohnbauten	75 Jahre
Geschäftsbauten und andere Bauten (Heizhaus)	40-50 Jahre
Außenanlagen und Stellplätze	10 Jahre
Garagen, Motorradboxen, Carports und Pavillon	10 - 20 Jahre
Wasseraufbereitungsanlagen	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	4 - 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 - 14 Jahre

### Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.363.706,91 (Vorjahr: € 2.280.649,62) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (1,74 Prozent) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (1,82 Prozent) einen Betrag in Höhe von € 30.916.

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:

Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Jahres nachgeholt werden:

€ 89.800,00 (Vorjahr: € 45.500,00)

Verpflichtende Kanalsanierung:

€ 70.000,00 (Vorjahr: € 102.000,00)

Nicht in Anspruch genommenen Urlaub und Überstunden, die im Folgejahr nachgeholt werden:

€ 30.320,00 (Vorjahr: € 28.920,00)

Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen:

€ 27.728,00 (Vorjahr: € 27.672,00)

### Verbindlichkeiten

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

Als Mietsicherheiten sind zum 31. Dezember 2023 Mietkautionen in Höhe von € 2.107,52 (Vorjahr: € 7.105,77) 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 € 131.096,50  
(Vorjahr: € 137.732,80)

## E. Sonstige Angaben

### Mitarbeiter/-innen

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

### Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2023	2.160
Zugang	72
Abgang	89
Bestand 31.12.2023	2.143

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 13.560,00 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. Dezember 2022 beträgt der Jahresüberschuss € 572.318,99 und das Eigenkapital € 9.358.760,83. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2023 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31.12.2022 beträgt der Jahresüberschuss € 21.957,06 und das Eigenkapital € 683.116,71. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2023 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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt € 655.200,00, 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 € 3.655.200,00, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von € 3.000.000,00 gegenüberstehen.

Fürth, den 29. Mai 2024

Der Vorstand:  
gez. Roland Breun  
gez. Stefan Hildner  
gez. Alfred Hullin

Modell des Neubaus  
in der Astenstraße  
vom Hof aus gesehen.





## Verbindlichkeitspiegel 2023

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	33.007.923,36 (33.570.934,71)	1.727.662,03 (1.709.629,15)	31.280.261,33 (31.861.305,56)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.740.488,98 (7.896.396,52)	158.695,94 (155.907,54)	7.581.793,04 (7.740.488,98)
Erhaltene Anzahlungen	2.586.301,49 (2.349.240,94)	2.586.301,49 (2.349.240,94)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.926,92 (1.735,37)	1.926,92 (1.735,37)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	505.618,68 (453.292,95)	505.618,68 (453.292,95)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.958,43 (66.895,67)	11.822,79 (51.297,75)	15.135,64 (15.597,92)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>43.869.217,86</b> (44.338.496,16)	<b>4.992.027,85</b> (4.721.103,70)	<b>38.877.190,01</b> (39.617.392,46)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 30.738.916,44.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 40.748.412,34 durch Grundpfandrechte gesichert.



Dachfläche in der Wiesen-/Georgenstraße in Fürth mit Solarthermie und Photovoltaik.



## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben vollumfänglich erfüllt. Es hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt, ihn pflichtgemäß überwacht und die im Rahmen der Zuständigkeit des Aufsichtsrates obliegenden Entscheidungen und Beschlüsse gefasst. Das Gremium hat sich regelmäßig über die Entwicklung der Hausbewirtschaftung, die Bauaktivitäten und über alle wichtigen Geschehnisse unterrichten lassen. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Die mittelfristige Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung wurde beraten. Über den Stand und Fortschritt der Neubau- und Modernisierungsprojekte hat der Vorstand laufend informiert. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die fertiggestellte energetische, denkmalschutzgerechte Sanierung des Siedlungshauses in der Widderstraße 40, 42 in der historischen Kriegerheimsiedlung in Fürth bei einem gemeinsamen Ortstermin besichtigt. Die fünf Prüfungen des Revisionsausschusses im Geschäftsjahr 2023 ergaben keine Beanstandungen.



Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer.

## Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2023

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand

für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen. Auch für sich bittet der Aufsichtsrat um Entlastung.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG für die geleistete

Arbeit in dieser herausfordernden Zeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Fürth, im Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer



## Geschäftsstelle

Alte Reutstraße 33  
90765 Fürth

Telefon: 0911-78 07 88 90  
E-mail: info@wg-fue-oas.de

Internet: www.wg.fue-oas.de



QR-Code zur Website



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

