

WBG

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
NEUSTADT/AISCH

Eingetragene Genossenschaft

Geschäftsbericht 2025



Die Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt a. d. Aisch
überreicht Ihnen den Geschäftsbericht über das
Geschäftsjahr 2025
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt a. d. Aisch eG, in
Neustadt/Aisch, Johann-Sebastian-Bach-Str. 6 a, erstattet für den Zeitraum
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 folgenden

G e s c h ä f t s b e r i c h t

Rechtsverhältnisse

Die Rechtsverhältnisse der am 16.10.1948 gegründeten und am 31.01.1949 in das
Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fürth in Bayern eingetragenen Genossenschaft, die
am 21.03.1949 mit Wirkung vom 13.12.1948 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
anerkannt wurde, blieben im Geschäftsjahr 2025 unverändert. Mit Verfügung vom 21.04.1964
wurde die Genossenschaft als Betreuungsunternehmen zugelassen.

Änderung des Namens, von Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt/Aisch eG.,
in **Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt/Aisch eG.**, durch die Mitgliederversammlung am 22.10.2010,
eingetragen beim Registergericht in Fürth am 07.12.2010.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	508 Mitglieder mit 1496 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	41 Mitglieder mit 41 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile	- 77 Anteilen
	549 Mitglieder mit 1614 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	25 Mitglieder mit 72 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	524 Mitglieder mit 1542 Anteilen
	=====

Das Geschäftsguthaben aller Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um
9.660,00 Euro erhöht.

Verwaltungsorgane

Vorstand:

Kolb	Karl Heinz	Angestellter Neustadtwerke	seit 24.09.2012 (zuletzt bestellt zum 25.07.2024) - Vorsitzender ab 20.01.2019 -
Schelter	Andreas	Geschäftsführer WBG-NEA	seit 01.01.2017 (zuletzt bestellt zum 01.01.2026)
Gareis	Günter	Kaufm.-Technischer Leiter N-Ergie	seit 20.01.2019 (zuletzt bestellt zum 22.01.2025)

Aufsichtsrat:

Szillat	Jürgen	Angestellter i.R. Telekom	Vorsitzender ab 20.01.2019 ausgeschieden am 23.10.2025 (zuletzt gewählt am 27.10.2022)
Glaubauf	Brigitte	Krankenschwester i.R.	(zuletzt gewählt am 24.10.2024)
Hübner	Christian	Bauingenieur	(zuletzt gewählt am 23.10.2025) Vorsitzender ab 29.10.2025
Grau	Stefan	stellv. Kreis-Geschäftsführer BRK NEA	(zuletzt gewählt am 23.10.2025)
Behnke	Mario	Angestellter Fa. Siemens	(zuletzt gewählt am 24.10.2024)
von Heydebrand und der Lasa	Fedor	Technischer Angestellter Neustadtwerke NEA	(gewählt am 23.10.2025)
Trapp	Angela	Angestellte Stadt Neustadt/Aisch	(gewählt am 23.10.2025)
Wellhöfer	Jörg	Technischer Angestellter Stadt Neustadt/Aisch	(gewählt am 23.10.2025)

Hauptberuflich Beschäftigte:

Schelter	Andreas	Geschäftsführer
Gabriel	Irmtraud	Kaufm. Angestellte
Otto	Käthe	Kaufm. Angestellte/Teilzeitkraft
Umbreit	Jörg	Technischer Mitarbeiter
Völker	Juri	Technischer Mitarbeiter
Heinlein	Norbert	Technischer Mitarbeiter

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung wurde letztmals zum 23.10.2025 einberufen. Sie nahm den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für 2023, den Geschäftsbericht des Vorstandes für 2024 sowie die Bemerkungen des Aufsichtsrates entgegen, beschloss den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und die Zuführung des Reingewinns 2024 zu den freien Rücklagen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Verwaltungsorgane

Die Verwaltungsorgane hielten im Geschäftsjahr 2025

18 Vorstandssitzungen

4 Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

1 Sitzung des Aufsichtsrates

ab.

Gegenstand dieser Sitzungen waren die Vergaben von Wohnungen und Bauarbeiten.

Es wurden die Vorbereitungen zur Abwicklung von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten festgelegt und der allgemeine Geschäftsbetrieb besprochen.

Der Aufsichtsrat kam seiner Überwachungspflicht durch drei Prüfungen und zwei Kassenbestandsaufnahmen nach.

Mitgliederbestand

Die Mitgliederzahl weist 2025 folgende Bewegungen auf:

Zugänge: 41 Beitritte mit 118 Anteilen

Abgänge: 21 Kündigungen
4 Todesfälle

Abgänge Gesamt: 25 Mitglieder mit insgesamt 72 Anteilen.

Am 31.12.2025 waren 524 Mitglieder mit 1542 Anteilen beteiligt. Von den Mitgliedern sind 440 mit Wohnungen versorgt. Die verbleibenden fördernden Mitglieder sind der Landkreis Neustadt/Aisch – Bad Windsheim und 7 Gemeinden mit insgesamt 36 Anteilen, die Stadt Neustadt a. d. Aisch mit 44 Anteilen und der Rest verteilt sich auf Firmen und Bankinstitute.

Wohnwirtschaftliche Tätigkeit

Der Hausbesitz betrug am 31.12.2025:

74 Wohnhäuser mit 476 Wohnungen
43 Garagen
1 Büro- und Werkstattgebäude

Hiervon befinden sich 53 Häuser mit 359 Wohnungen in Neustadt a. d. Aisch, 19 Häuser mit 103 Wohnungen in 5 Gemeinden des Landkreises und 2 Häuser mit 14 Wohnungen im Landkreis Fürth/Bayern. Außerdem waren 201 reservierte Kfz.-Abstellplätze sowie 36 Carportstellplätze gekennzeichnet.

Hauswirtschaftliche Tätigkeit

Im Jahr 2025 wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt.

Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen

wurden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten auch in diesem Jahr fortgesetzt.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

Neustadt/Aisch: Kunststoff-Fenster eingesetzt.
Fußböden in den Wohnungen wurden mit Spanplatten und Vinyl belegt.
Bäder gefliest und modernisiert.
Elektrische Leitungen erneuert.
Wohnungen nach Auszug komplett renoviert.
Verputzarbeiten an versch. Fassaden.
Neue Haustüren wurden eingebaut.

Emskirchen: Allgemeine Reparaturen.

Markt Erlbach: Allgemeine Reparaturen.

Dietersheim: Allgemeine Reparaturen
Wohnungen nach Auszug komplett renoviert.

Neuhof/Zenn: Allgemeine Reparaturen.

Trautskirchen: Allgemeine Reparaturen.
Wohnungen nach Auszug komplett renoviert.
Anschluss an das Nahwärmenetz (Heizungstausch)

EUR 196.530,00

Neustadt/Aisch

Johann-Sebastian-Bach-Str. 14
Neubau / Baukosten im Jahr 2025

EUR 1.504.000,00

Johann-Sebastian-Bach-Str. 14
Neubau / Baunebenkosten im Jahr 2025

EUR 152.200,00

Die Mietausfälle wegen zeitlich begrenzter Nichtvermietbarkeit von Wohnungen betrugen EUR 84.828, -- und die Mietrückstände EUR 19.378, -- zum 31.12.2025. Von den Mietrückständen konnten bis Juni 2026 EUR 9.552, -- eingebracht werden. Durch Geschäftsguthaben sind EUR 13.020, -- abgedeckt.

- a) Durch die Modernisierung von einzelnen Wohnungen mussten Mietausfälle für längere Zeit in Kauf genommen werden.
- b) Durch das langsame Leerziehen von zur Modernisierung bzw. Abriss vorgesehenen Gebäuden mussten Mietausfälle für längere Zeit bewusst in Kauf genommen werden.

Zusammenfassung

Der Gedanke des gemeinnützigen Handelns soll im Interesse unserer Mitglieder weiterhin der tragende Mittelpunkt unserer Arbeit sein.

Wie in der Vergangenheit ist die Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen zu tragbaren Mieten das Ziel unserer Genossenschaft.

Die gezielte Verbesserung der Bestandsstruktur mit der Herstellung marktgerechter Ausstattungsstandards wird auch weiterhin Schwerpunkt der Geschäftspolitik sein.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat vom Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 Kenntnis genommen und billigt ihn.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Mitgliederversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft, für die Unterstützung bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit.

Die Mitgliederversammlung wird gebeten, den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Der Vorstand



Neustadt/Aisch, den 03.09.2026