

# **BAUVEREIN FÜRTH eG**

## **Bericht des Vorstandes 2025**

### **A. Grundlagen des Unternehmens**

#### **I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die BAUVEREIN FÜRTH eG ist eine Genossenschaft und wurde am 20. März 1898 gegründet. Der Zweck liegt satzungsgemäß vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Alle Objekte befinden sich im Stadtgebiet Fürth.

Im Berichtszeitraum hat sich die Genossenschaft im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau befasst.

Die Genossenschaft ist an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) mit 26,03 % und an der BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH mit 7,4 % beteiligt.

Die BAUVEREIN FÜRTH eG übernimmt als zusätzliches Geschäftsfeld unverändert auch die verwaltungsmäßige und technische Betreuung des Immobilienbestandes der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH).

#### **II. Ziele und Strategien**

Ziel der BAUVEREIN FÜRTH eG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder anzubieten. Dabei wird der Bestand auch zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen ergriffen werden, um das Immobilienportfolio noch besser zu diversifizieren und damit auch den Mitgliedern ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können. Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2026 vorbehaltlich der Auswirkungen der weltweiten Verwerfungen Umsatzerlöse von 14.600,0 T€ erwartet.

### **B. Wirtschaftsbericht**

#### **I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen**

##### **1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

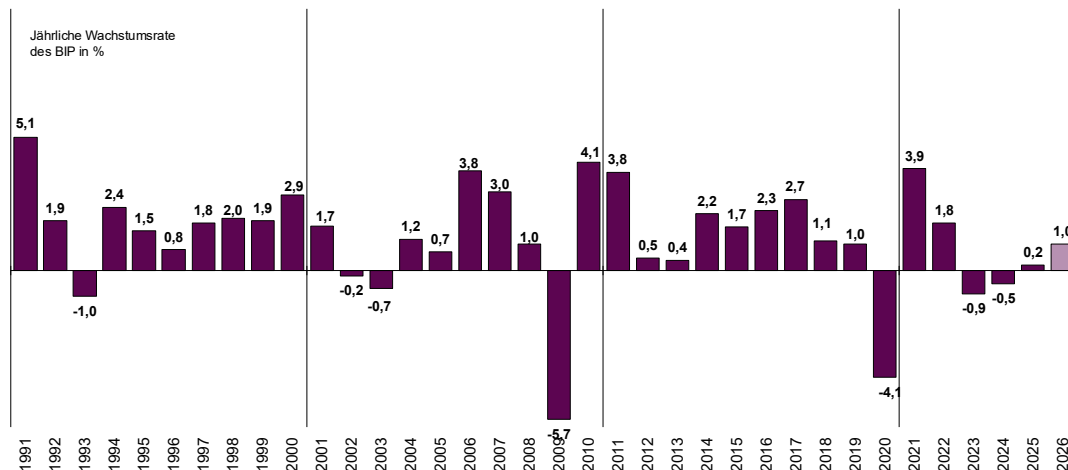
- *Deutsche Wirtschaft wächst leicht*

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026



GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute

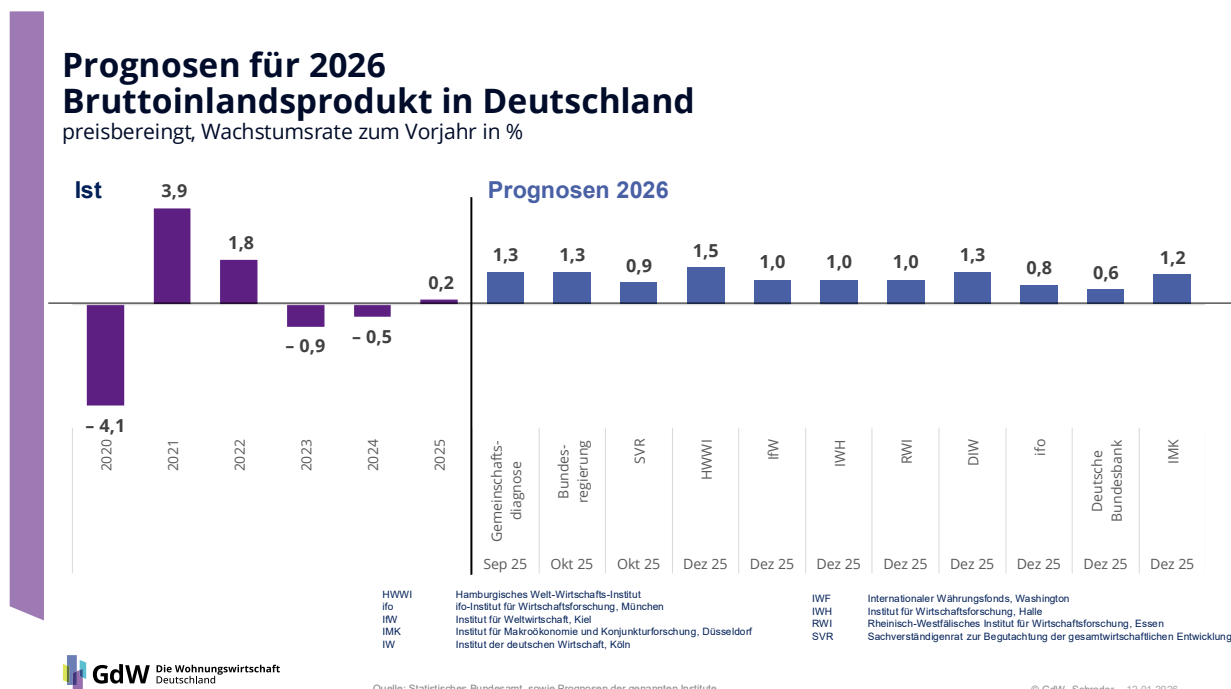
© GdW - Schrader - 13.01.2026

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt immer noch, die geopolitische Lage an vielen Stellen ist schwer kalkulierbar und damit ist die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung hoch. Dies belastet die deutschen Exporte weiter. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

## Prognosen für 2026 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

### ● *Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck*

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.

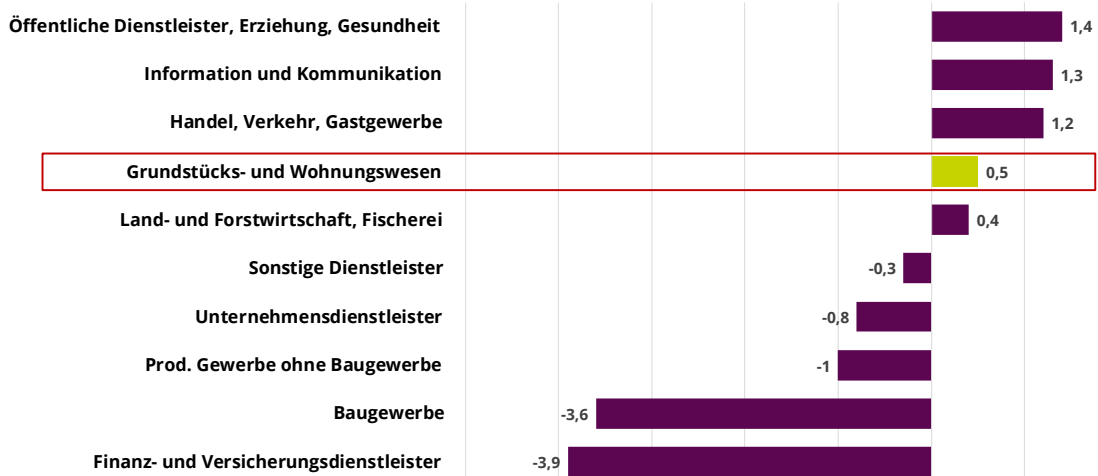
<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab, hier vor allem die Branchen Automobilindustrie und Maschinenbau.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

## Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

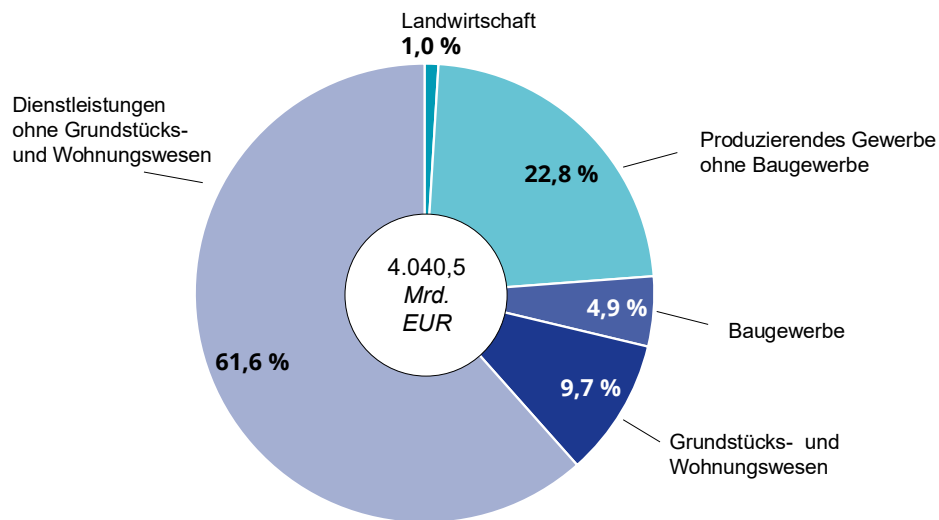
Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. 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 Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW - Schrader - 15.01.2026

### • Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Coronajahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %). Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen.

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. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.<sup>2</sup>

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

- *Leitzins der EZB*

Die hohe Inflation im Euroraum zwang die Europäische Zentralbank sehr schnell zu einer Erhöhung des Leitzinses in lange nicht mehr gekannter Dimension. Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins auf ein Niveau von 2,15 % gesenkt. Seit Sommer 2025 hat sich die EZB eine Zinspause verordnet. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

## **2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

- *Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben*

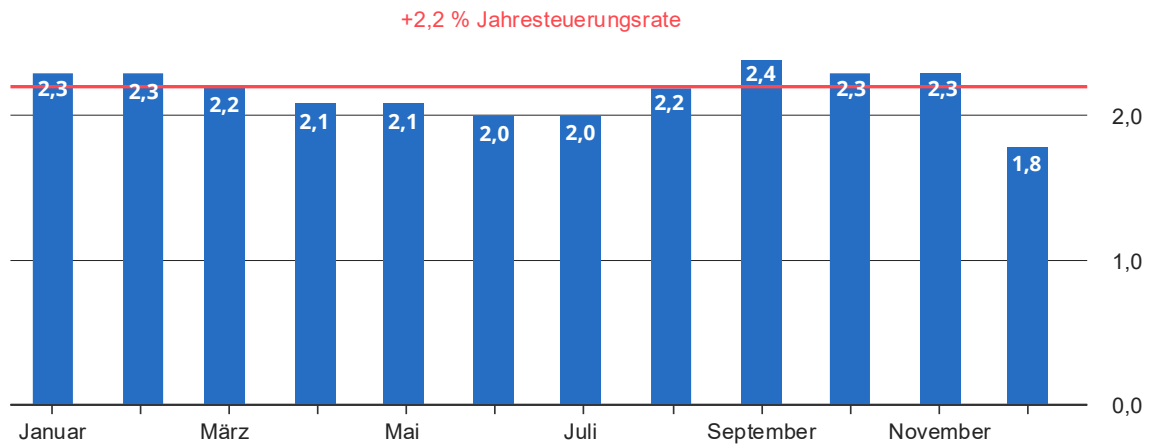
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

---

<sup>2</sup> IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

## Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



**GdW** Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW -Schrader - 16.01.2025

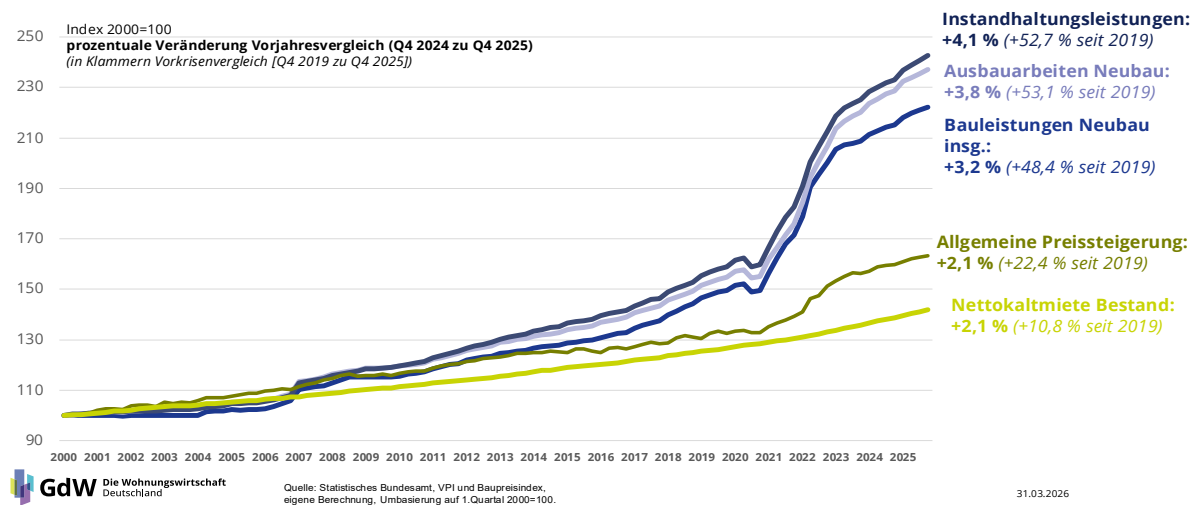
War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. 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 vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

## Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbaurbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbaurbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbaurbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbaurbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

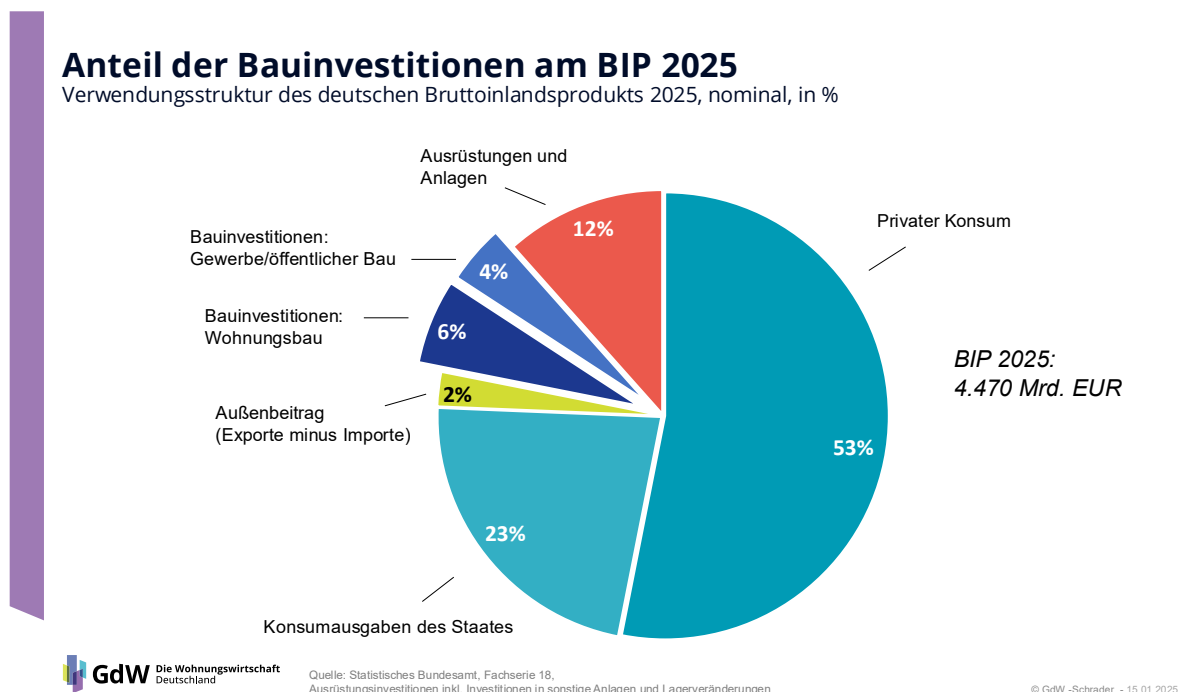
- *Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht*

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

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



Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

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 fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

• *Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf*

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei Weitem noch nicht ausgleichen.

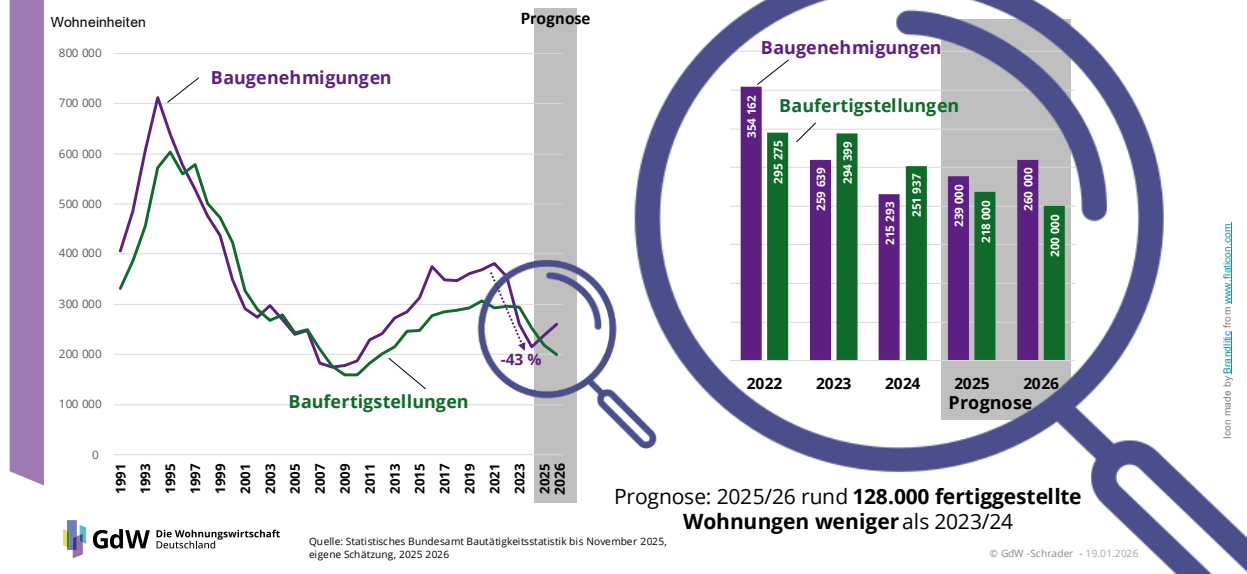
<b>Baugenehmigungen</b>			
	<b>2024</b>	<b>2025*</b>	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	<b>239.000</b>	<b>11,0%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	<b>58.000</b>	<b>14,5%</b>
davon Einfamilienhäuser	37.937	<b>45.000</b>	<b>18,6%</b>
Zweifamilienhäuser	12.716	<b>13.000</b>	<b>2,2%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	<b>129.000</b>	<b>13,0%</b>
davon: Eigentumswohnungen	44.837	<b>50.000</b>	<b>11,5%</b>
Mietwohnungen	69.348	<b>79.000</b>	<b>13,9%</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## Prognose Bautätigkeit 2025/2026:

Fertigstellungen noch auf Talfahrt, Zunahme bei Baugenehmigungen



### • Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>3</sup> Die entscheidenden Stellenschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden.

Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

<sup>3</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

### **3. Regionale Rahmenbedingungen**

In Fürth ist die Nachfrage im für die Genossenschaft relevanten freifinanzierten Mietwohnungsbereich weiterhin hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen sind gefragt. Unverändert hoch ist ebenfalls die Nachfrage nach hochwertig modernisierten Wohnungen oder Neubauwohnungen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ca. 3 % des Gesamtwohnungsmarktes in Fürth. Da das Mietpreisniveau in Fürth und der Genossenschaft weiterhin erheblich unter dem der Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen liegt und sich die Mietpreise dort noch schneller erhöhen, werden auch Wanderungsbewegungen hin nach Fürth weiterhin beobachtet.

## **II. Geschäftsverlauf**

### **1. Bestandsbewirtschaftung**

Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen tätig.

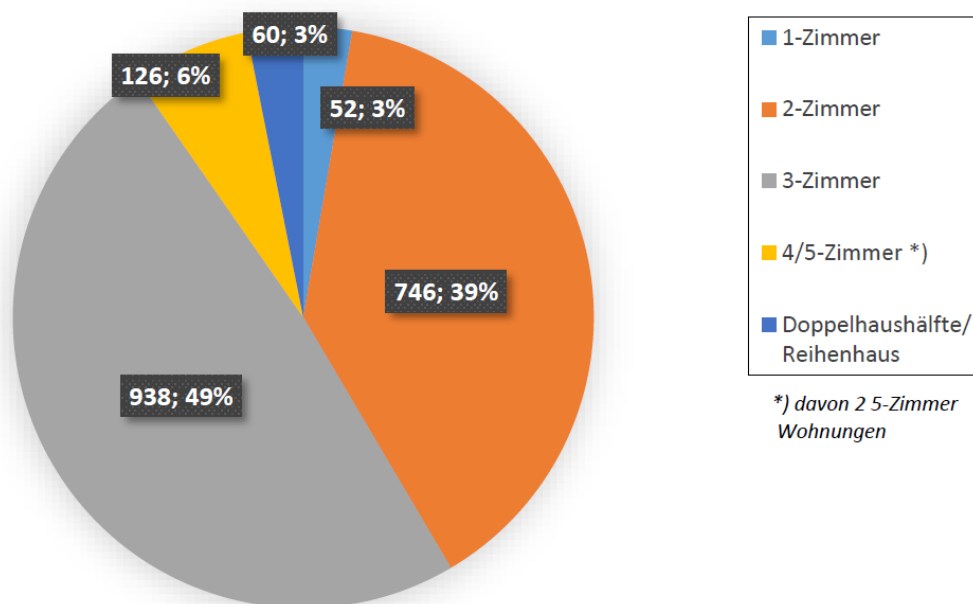
Alle Wohnungen und sonstigen Objekte der Genossenschaft befinden sich in Fürth. Der Bestand beläuft sich per 31.12.2025 auf

1.922 Wohnungen,  
371 Kfz-Stellplätze,  
161 Garagen,  
211 Tiefgaragenstellplätze und  
10 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 127.398,46 qm.

Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH dürfen weitere 136 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahlen



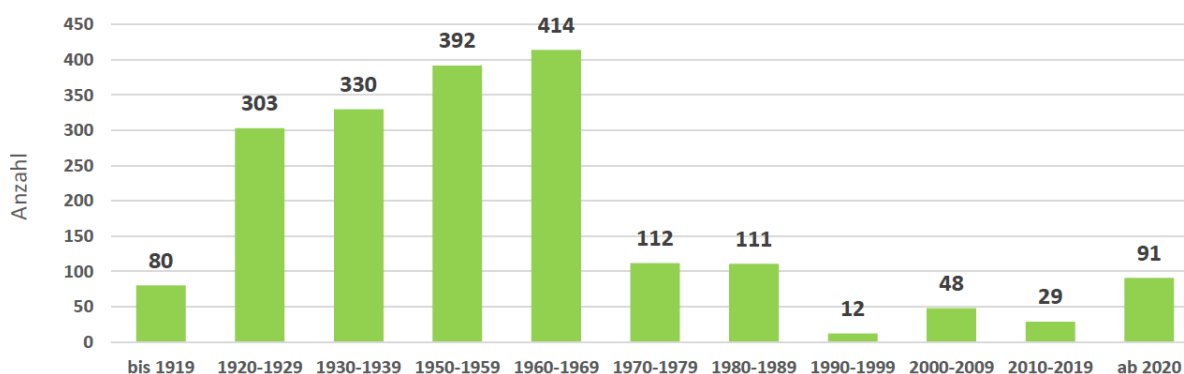
\*) davon 2 5-Zimmer Wohnungen

Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Der Bestand der BAUVEREIN FÜRTH eG besteht mit etwa 88 % aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Um unseren Mitgliedern zukünftig auch bei Gründung von Familien mit mehreren Kindern eine Möglichkeit zu bieten, in der Genossenschaft wohnen zu bleiben, wurden verstärkt Vierzimmerwohnungen im Neubau errichtet.

Auch die Darstellung des Bestandes nach Baujahren zeigt, warum die Genossenschaft wieder einen Schwerpunkt auf den Neubau gerichtet hat.

## Wohnungsbestand nach Baujahren



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

## **1.1 Neubau**

### **1.1.1 Fertigstellung**

#### ► Dachgeschossausbau Hiltmannsdorfer Straße 76a

In 2024 wurde das Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a umfassend modernisiert, u. a. Anbringung eines WDVS-Systems, Kellerdeckendämmung, Balkonanbau. Da auch das Dach aufgrund des schlechten baulichen Zustandes komplett entfernt werden musste, hat man sich entschlossen, in diesem Zuge bei der Neuerstellung 2 Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnungen zu errichten. Die Arbeiten wurden im I. Quartal 2025 abgeschlossen.

### **1.1.2 Wohnungen im Bau**

#### ► Steubenstraße 7 – Umbau Gewerbeeinheit zu Wohnungen

Die Gewerbeeinheit Steubenstraße 7 EG konnte nicht mehr angemessen vermietet werden. Daher wurde entschieden, die Einheit zu zwei Wohnungen (2- und 3-Zimmer) umzubauen. Der Umbau wird voraussichtlich im II. Quartal 2026 abgeschlossen sein.

### **1.1.3 Wohnungen in Planung**

#### ► Planung Neubau Grundstück Franz-Ringel-Straße

Die Bestandsgebäude Franz-Ringel-Straße 14, 16 wurden in 2022 abgerissen. Die Kosten- und Zinssituation haben bisher einen Neubau wirtschaftlich nicht zugelassen. Wir beschäftigen uns intensiv mit Möglichkeiten einer Neubaubebauung. Ziel ist es, in 2026 einen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

#### ► 4 DG-Wohnungen in den Anwesen Hummelstraße 36, 38

Im Zuge der Modernisierung der Anwesen Hummelstraße 36, 38 in 2026 werden im Zuge eines Dachgeschossausbaues 4 neue Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen. Dieses Projektierungsmodell wurde bereits bei den Modernisierungsmaßnahmen in den Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a und 76c umgesetzt und stellt eine wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme dar.

#### ► Steubenstraße 1 – Umbau Gewerbeeinheit zu Wohnungen

Die Gewerbeeinheit Steubenstraße 1 EG konnte nicht mehr angemessen vermietet werden. Daher wurde entschieden, die Einheit zu 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen umzubauen. Der Umbau soll in 2026 erfolgen.

### **1.1.4 Bestand**

Der Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2025 instandgehalten und zielgerichtet modernisiert.

#### ► Simonstraße 55 und Kaiserstraße 67 - Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung und Luft-Wärme-Pumpe

Die Anwesen wurden in 2025 umgerüstet. Das vorhandene, nicht hydraulisch einstellbare, ineffiziente Einrohr-Heizungsrohrnetz wurde stillgelegt und entsorgt, einschließlich aller Heizkörper. Das neu zu erstellende Heizungsrohrnetz wurde für den Betrieb einer Hybrid-Heizungsanlage ausgelegt. Die neuen Heizflächen sind weiß lackierte profilierte Ventilheizkörper, im Badezimmer wenn möglich „Handtuchheizkörper“. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine vorhandene Gasbrennwertheizung zur Deckung der Spitzenlast. Die Grundheizlast wird von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe je Anwesen mittels Pufferspeicher erzeugt. Zur Verlegung des Heizungsrohrnetzes wurde eine Vielzahl von Bohrungen und Durchbrüchen benötigt. Das Verschließen dieser Bohrungen und Verkleiden der Steigleitungen erfolgt durch Trockenbau. Es müssen in allen Räumen Bohr- und Installationsarbeiten durchgeführt werden, je Wohnung werden 3 bis 4 Steigleitungen vom Kellergeschoss bis zum obersten bewohnten Geschoss verlegt. Es entsteht somit eine Zweirohrheizung.

#### ► Mühlwiesenweg 5, 7 - Modernisierung

Es wurden u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) an den Außenfassaden (Stärke 140 mm - gesamt 160 mm - Wärmeleitgruppe 032).
- Dämmung der Kellerdecke (Stärke 100, Wärmeleitgruppe 032).
- Die gesamte Fassade wurde mit einem Reibputz versehen.
- Wandputz und Anstrich des Treppenhauses (Wand/Decke/Geländer) und Streichen der Kellerwände und -böden im Allgemeinbereich.
- Anbringung von Vorstellbalkonen im EG und 1. OG mit Balkongeländern mit entsprechender Verkleidung.
- Aufsatzhandlauf Treppengeländer.
- Austausch der Wohnungseingangstüren.
- Austausch der Haustürelemente.
- Kompletter Rückbau und Neuaufbau der Dach-Eindeckung, Rinnen und Fallrohre.
- Modernisierung der Heizungsanlage, d.h. Umstellung auf Zweirohrheizung + Luft-Wärmepumpe.
- Einbau einer Sprechanlage.
- Austausch der Fenster, neue Fenster mit Vorbaurollladen.

#### ► Glasfaserausbau

In 2024 wurde begonnen im Wohnungsbestand, ein modernes, zukunftssicheres Glasfasernetz durch unseren langjährigen Partner TK Networks GmbH (TKN) errichten zu lassen. Hierfür wird eine Glasfaserleitung und eine Glasfaseranschlussdose direkt in allen Wohnungen (FTTH = Fiber To The Home) montiert. Sofern sinnvoll und möglich, werden die Glasfaserkabel in Leerrohren oder nicht mehr genutzten Kaminen verlegt. Ansonsten kommen kleine Kabelkanäle zum Einsatz.

In 2025 wurde der komplette Bestand Südstadt angeschlossen und es wurde im Kernwohngebiet Burgfarnbach begonnen. Die Wohngebiete Hard und Hardhöhe sind für 2026 vorgesehen.

Die neuen FTTH-Netze sollen für alle Telekommunikationsunternehmen offen, im Sinne von „Open Access (offener Zugang)“ sein, sofern diese bereit sind, einen Beitrag zur Refinanzierung der Erstellungskosten zu leisten. Unsere Nutzer sollen ihren Telefon- oder Internetanbieter frei wählen können. Auch die TKN, Errichter und Betreiber des Glasfasernetzes, bietet über das Glasfasernetz günstiges und leistungsstarkes Internet und Telefon an.

► Rauchwarnmelder

Nachdem die verbauten Rauchwarnmelder mit einer Batterie versehen sind, die eine 10-jährige Nutzungsdauer zulässt, mussten im Berichtsjahr alle Rauchwarnmelder nach Ablauf dieses Zeitraumes ersetzt werden. Damit wurde die Fa. Fidentia Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH beauftragt. Alle Rauchwarnmelder wurden – soweit uns Zugang gewährt wurde – fristgerecht ausgetauscht. Dabei kommt jetzt eine fernablesbare Funkvariante zum Einbau.

► Außenanlagen

Im Anwesen Würzburger Straße 607, 609 wurde der rückwärtige Bereich einschließlich der Grenze zum Anliegerfußweg neu gestaltet. Dies war notwendig geworden, da die Erdmassen einschließlich der Bepflanzung weiter abzurutschen drohten.

► Kanalprüfungen

Die Kanalprüfungen/-sanierungen gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Fürth erfolgen weiterhin kontinuierlich.

► Bad- und Wohnungsmodernisierungen

Es wurden 32 Bad- und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.

### **1.1.5 Nutzungsgebühren**

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 388,7 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollnutzungsgebühr für Wohnungen lag im Dezember 2025 bei 6,56 € je qm Wohnfläche (Vorjahr 12/2024: 6,38 €).

## **2. Betreuungstätigkeit**

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr verwaltet:

526 Wohnungen,  
149 Kfz-Stellplätze,  
36 Garagen,  
28 Gemeinschaftsgaragen-Stellplätze und  
10 Gewerbeeinheiten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 34.948,70 m<sup>2</sup>.

Die BAUVEREIN FÜRTH eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

2.448 Wohnungen,  
520 Stellplätze,  
438 Garagen bzw. Gemeinschafts- und Tiefgaragenstellplätze,  
20 Gewerbeeinheiten,  
162.347,16 qm Wohnfläche.

## **3. Bewertung**

Der Vorstand ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Das Geschäftsjahr konnte mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden.

### **III. Lage**

#### **1. Ertragslage**

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, hauptsächlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und unten näher beschriebenen Geschäftsvorfällen bestimmt. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.243,8 T€ um 52,7 T€ auf 2.191,1 T€ vermindert. Das ist hauptsächlich auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Umsatzerlöse sind von 12.865,4 T€ um 1.019,9 T€ auf 13.855,3 T€ gestiegen, was das Ergebnis entscheidend positiv beeinflusst.
- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand haben sich mit 8.313,0 T€ um 586,8 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 7.726,2 T€ erhöht, was das Jahresergebnis 2025 überwiegend negativ beeinflusst. Dies resultiert hauptsächlich aus erhöhten umlegbaren Nebenkosten. Beispielsweise erhöhten sich die Kosten für Heizung auf 1.657,0 T€ (Vorjahr: 1.433,5 T€), die hauptsächlich durch Mehrverbräuche und nicht Preissteigerungen bedingt sind. Bei den sogen. kalten Betriebskosten gibt es eine noch größere Steigerung auf 2.588,6 T€ (Vorjahr: 2.243,5 T€). Diese Steigerung ist hauptsächlich durch die starke Erhöhung von öffentlichen Abgaben verursacht. So haben sich die Abwasserkosten (in Form von Kanalgebühren und Niederschlagswassergebühren) verdoppelt, die Wasserkosten sind um 30 % gestiegen und die Straßenreinigung (bereits teilweise schon im Jahr 2024) um 48 %. Letztendlich gibt es hier keinen „Mehrverbrauch“, nur enorme Preissteigerungen, auf die die Genossenschaft keinen Einfluss hat.
- Der Rückgang des Postens „Sonstige betriebliche Erträge“ von 621,0 T€ im Vorjahr um 228,8 T€ auf 392,2 T€ wirkt ergebnismindernd. Dies ist hauptsächlich bedingt durch geringere Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung, Rückgang der projektbezogenen Zuschüsse und Mindererträgen aus Versicherungen.
- Im letzten Geschäftsjahr sind die regelmäßigen Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr um 86,7 T€ angestiegen.
- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 559,7 T€ erhöht. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ zeigen zum Vorjahr eine Bestandsverminderung in Höhe von 93,8 T€, was ebenfalls ergebnismindernd wirkt.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

#### **2. Finanzlage**

##### **2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 62,9 % (Vorjahr: 61,7 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres und des Vorjahres ist in der folgenden Tabelle im Einzelnen dargestellt:

		2025		2024	
Vermögensstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Anlagevermögen	67,91	83,94	69,06	86,45
	Umlaufvermögen	12,99	16,06	10,82	13,55
	Rechnungsabgrenzung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	Summe	80,90	100,00	79,88	100,00
Kapitalstruktur		Mio. €	%	Mio. €	%
	Eigenkapital	50,86	62,87	48,62	60,87
	Rückstellungen	3,26	4,03	3,18	3,98
	Verbindlichkeiten				
	Langfristig	21,46	26,53	22,46	28,12
	Kurzfristig	5,31	6,56	5,61	7,02
	Rechnungsabgrenzung	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>
	Summe	80,90	100,00	79,88	100,00

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 68.756,2 T€ um 1.150,8 T€ auf 67.605,4 T€ vermindert, hauptsächlich bedingt durch folgende Veränderungen:

- Nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 456,2 T€ für die umfassende Modernisierung eines Acht-Familienhauses mit Einbau einer Wärmepumpe,
- Zugang in Höhe von 204,3 T€ im Posten „Anlagen im Bau“ für den Umbau von zwei ehemaligen Gewerberäumen in 4 Wohnungen,
- Zugang im Posten „Bauvorbereitungskosten“ für konkrete zukünftige Projekte in Höhe von 125,8 T€,
- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.896,9 T€.

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaft 50.861,2 T€, was einen Anteil von 62,9 % (Vorjahr: 60,9 %) an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1.139,7 T€) beträgt das Eigenkapital 52.000,9 T€, somit 64,3 % (Vorjahr: 62,3 %) der Bilanzsumme.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 26,5 % (Vorjahr: 28,9 %) der Bilanzsumme. Die Verminderung ergibt sich aus den regelmäßigen Tilgungen und weiteren vorzeitigen Tilgungen in Höhe von 461,2 T€ von Darlehen, deren Zinsbindung ausgelaufen ist (sal-dierter Kapitalabfluss: 1.073,1 T€) und der Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für alle Darlehen sind langfristig gesichert.

## 2.2 Investitionen

Im Berichtszeitraum 2025 wurden u. a. folgende Investitionen getätigt:

- Modernisierung/Instandsetzung Mühlwiesenweg 5/7	1.036,5 T€
- Umbau der Gewerbeinheit Steubenstraße 7 in zwei Wohnungen	196,7 T€
- Umbau von Ein- auf Zweirohrheizung und Einbau von 2 Luft-Wärme-Pumpen in der Simonstraße 55 und Kaiserstraße 67	522,2 T€
- Außenanlageninstandsetzung Würzburger Straße 607/609	83,6 T€
- Kanalprüfungen und -sanierungen gemäß städtischer Satzung	42,9 T€
- Ankauf Neubau Volckamerstraße 67/67a (Restkosten)	15,9 T€

Im Berichtsjahr wurden 32 Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 1.109,3 T€ durchgeführt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung, wozu auch die sog. „Kleinreparaturen“ zählen, und für Mieterwechsel beliefen sich im Jahr 2025 insgesamt auf 1.632,0 T€.

### 2.3 Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ mit 8.459,3 T€ zum Ende des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 6.498,6,0 T€ um 1.960,7 T€ erhöht.

Diese Erhöhung ist hauptsächlich bedingt durch folgende Sachverhalte:

• Verminderung der Investitionen in den Bestand gegenüber dem Vorjahr:	1.145,8 T€
• Erhöhung des Zuflusses an Nutzungsgebühren gegenüber dem Vorjahr um:	448,5 T€
• Zahlung von BAFA-/KfW-Zuschüssen in Höhe von:	222,0 T€
• Rückfluss von Forderungen aus Versicherungen in Höhe von:	246,0 T€
• Zufluss an Geschäftsguthaben in Höhe von:	48,0 T€

Unter Berücksichtigung von Risiken wird nach wie vor eine breite Verteilung der Finanzanlagen auf mehrere Kreditinstitute vorgenommen. Das Anlagenportfolio besteht zum Ende des Geschäftsjahres 2025 weiterhin aus Privat- und Genossenschaftsbanken sowie einer Bank im öffentlich-rechtlichen Bereich. Im letzten Geschäftsjahr konnten Zinserträge von 100,7 T€ (Vorjahr: 115,5 T€) erzielt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen sind in der Regel mindestens 10 Jahre gebunden. Die Fremdmittel für das Neubauprojekt im Jahr 2023 Kresserstraße/Nelkenweg (6.620,0 T€) haben eine 30-jährige Zinsbindung.

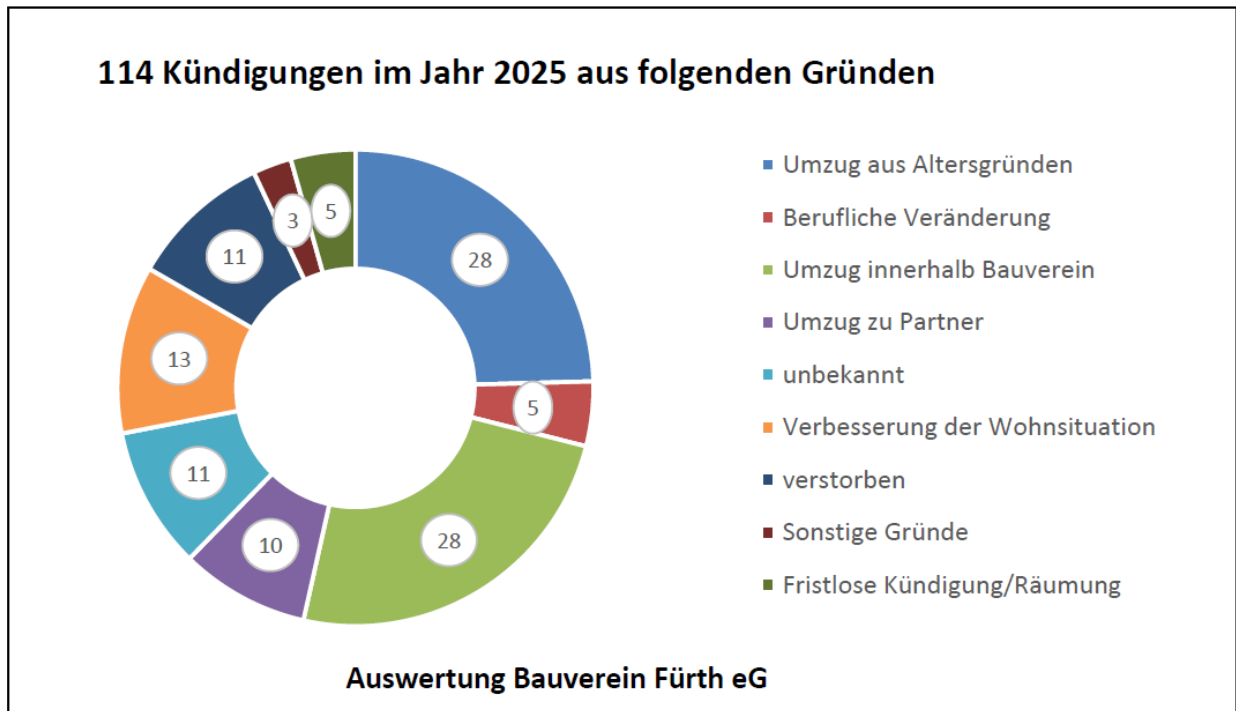
Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Jahr 2026 und in den Folgejahren ist gesichert. Die weitere Aufnahme von Fremdkapital ist aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Maßnahmen notwendig. Für ein Neubauprojekt in der Lagerstraße und die Generalsanierung im Mühlwiesenweg 9 und der Hummelstraße 36/38 mit teilweisem Dachgeschossausbau ist die Aufnahme von insgesamt 1.500,0 € Fremdkapital im Jahr 2026 geplant.

Der Vorstand der BAUVEREIN FÜRTH eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

## IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr wurden 114 (Vorjahr: 121) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate vermindert sich auf 5,9 % (Vorjahr: 6,3 %).



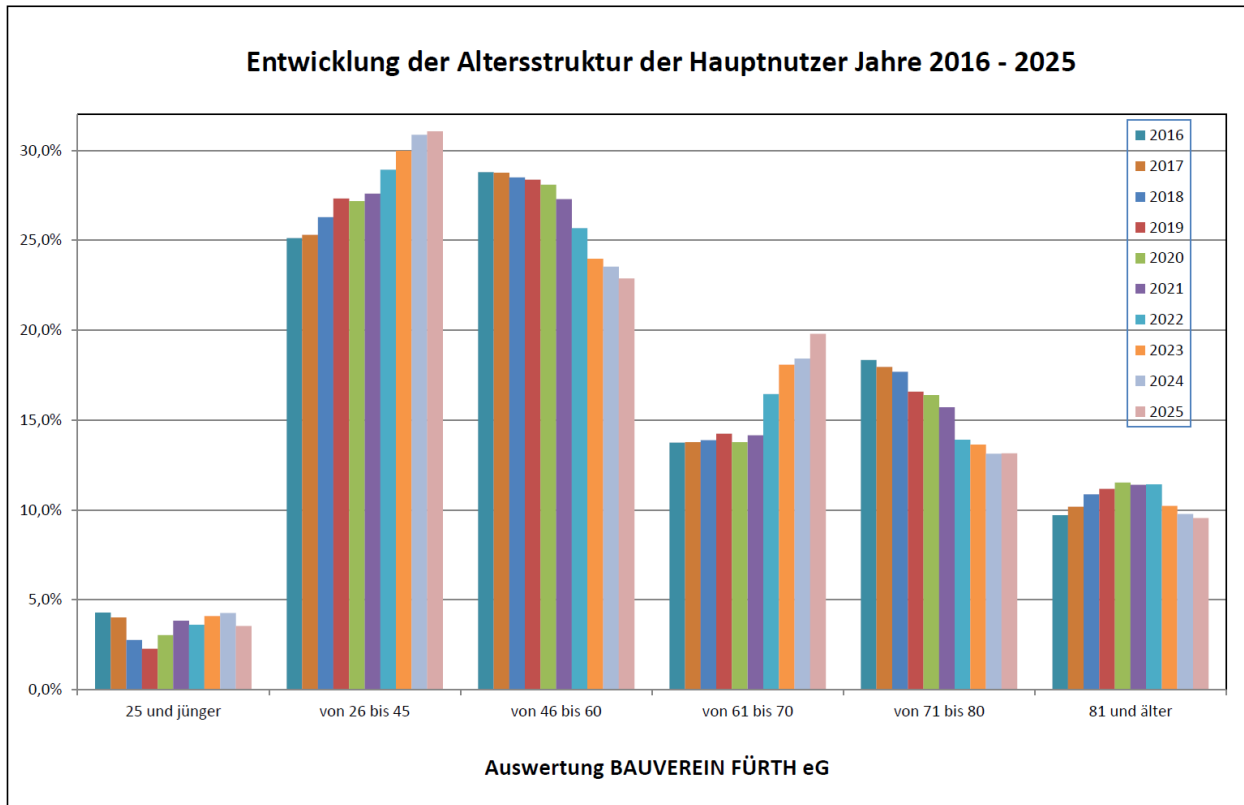
Bei den bekannten Kündigungsgründen sind folgende Merkmale ersichtlich: Etwa 1/4 der Kündigungen erfolgen aufgrund eines Umzuges in eine andere Wohnung der Genossenschaft. Dies zeigt auf, dass die Genossenschaft mittlerweile ein Wohnungsportfolio hat, um ihren Mitgliedern je nach Lebenssituation und Wünschen ein adäquates Angebot unterbreiten zu können. Wir möchten hier den Bogen von der günstigen Singlewohnung bis zum Wohnungsangebot auf aktuellem Neubaustandard in energetischer Hinsicht und Wohnungskomfort spannen.

In etwa 1/3 der Kündigungsgründe bezogen sich auf einen Umzug aus Altersgründen oder weil das Mitglied leider verstorben ist.

Die bekannten Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietpolitik richtig liegt. In diesem Zusammenhang muss aber festgehalten werden, dass Kündigungen eine erhebliche Anzahl Wohnungen betreffen, die über Jahrzehnte bewohnt wurden. Bei Auszug müssen dann umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies bedeutet erhebliche finanzielle Aufwendungen. Gerade hier wirken sich die in den letzten Jahren stark gestiegenen Kosten aus.

Zum Jahresschluss 2025 standen insgesamt 23 Wohnungen (Vorjahr: 47) leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 1,2 % (Vorjahr: 2,4 %).

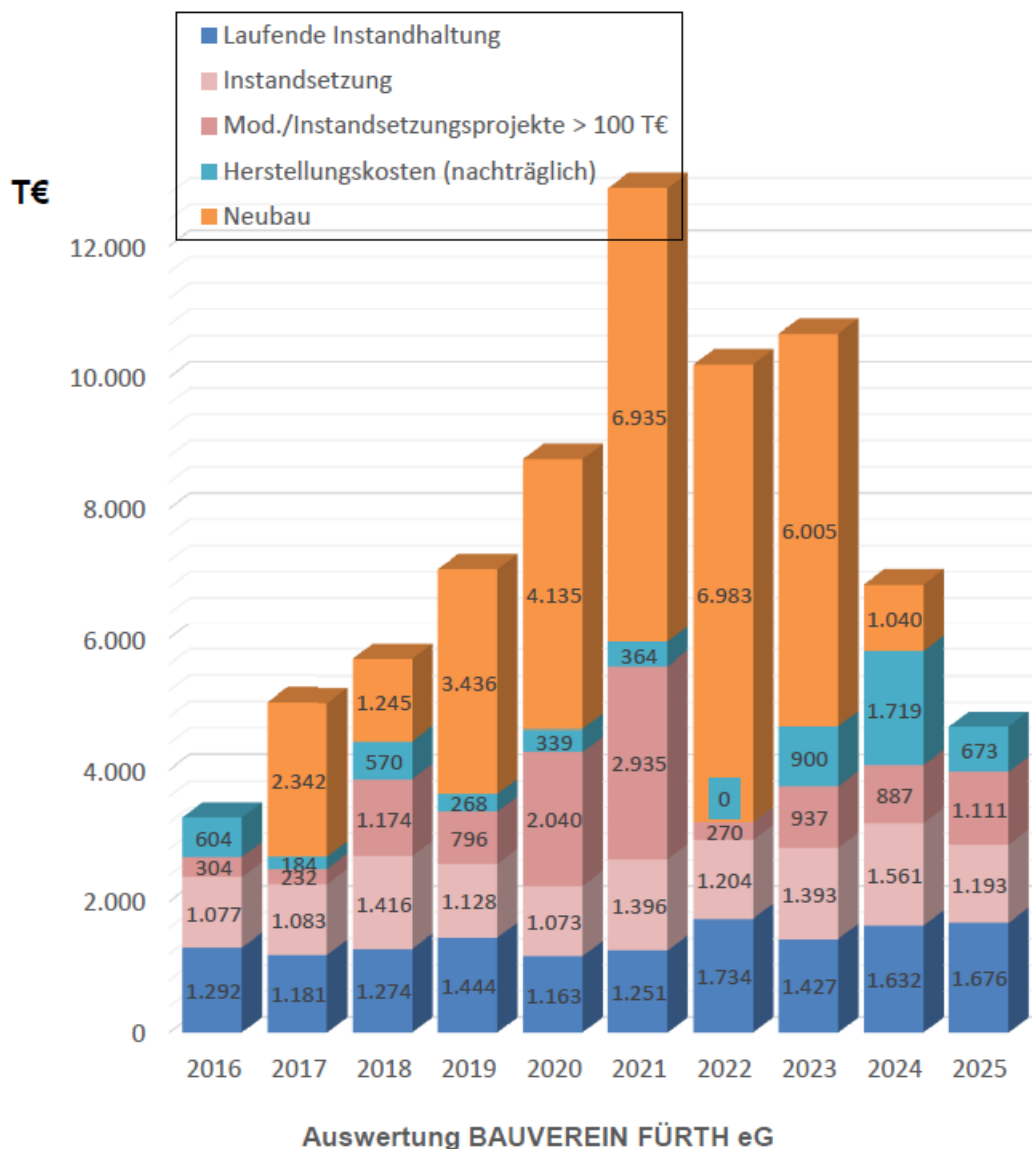
Die Altersstruktur der Wohnungsnutzer stellte sich bei der Genossenschaft wie folgt dar:



Die Auswertung der Altersstruktur der Hauptnutzer der Genossenschaft zeigt auf, dass rund 42,5 % unserer Mitglieder der Gruppe „über 60 Jahre“ angehören.

Die nächste Grafik zeigt die Investitionen in den letzten 10 Jahren:

## Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau 2016-2025



Folgende Kennzahlen, die wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren darstellen, werden näher betrachtet:

	2025	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	3,1 %	2,9 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m <sup>2</sup>	6,46 €/m <sup>2</sup>	6,25 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>
Gesamtinvestitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	37 €/m <sup>2</sup>
Cashflow nach DVFA/SG	3.999,9 T€	3.979,4 T€	3.782,4 T€
Tilgungskraft	6,5	6,0	4,7
Dynamischer Verschuldungsgrad	5,5 Jahre	5,8 Jahre	6,0 Jahre
Zinsdeckung	3,4 %	3,4 %	3,2 %

Die Kennzahl Gesamtkapitalrentabilität setzt den jeweiligen Jahresüberschuss zuzüglich der Zinsen für Fremdkapital und abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Diese Kennzahl ist im Durchschnitt der letzten Jahre zufriedenstellend einzuschätzen. Mit Blick auf den aktuellen Kapitalmarkt ist die Gesamtkapitalrentabilität im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als einen Prozentpunkt über dem Niveau mittelfristiger Anlagen.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beinhalten alle Kosten, die aufwandswirksam sind. Die Gesamtinvestitionen je Quadratmeter Nutzfläche des Immobilienbestandes (ohne Bauvorbereitungskosten) beinhalten zusätzlich nachträgliche Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese Aufwendungen liegen in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau.

Durch diesen erheblichen Mitteleinsatz zur Erweiterung des Immobilienbestandes werden das Angebot und die Vermietbarkeit, bezogen auf den jeweiligen Teilmarkt, langfristig gesichert und das Vermietungsangebot an zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen erweitert.

Die Tilgungskraft, die die Kennzahl Cashflow ins Verhältnis zu den laufenden Tilgungen setzt, ist ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, im Dreijahreszeitraum als gut einzuschätzen und rückläufig.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltmiete (Zinsdeckung) ist im Betrachtungszeitraum nahezu konstant. Im betrachteten Dreijahreszeitraum resultiert diese Kennzahl aus zinsgünstigem Fremdkapital, welches etwa bis zum Ende des Jahres 2022 aufgenommen werden konnte.

## **2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

### **2.1. Personalentwicklung**

Bei der BAUVEREIN FÜRTH eG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 14 Vollbeschäftigte, darunter 1 Gärtner und 1 Teilzeitbeschäftigte tätig.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die meisten Mitarbeiter sind alle bereits seit Jahren für die Genossenschaft tätig, auch dies schlägt sich positiv auf die Geschäftstätigkeit nieder. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil.

Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im vergangenen Jahr keine personellen Veränderungen.

### **2.2. Umwelt**

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik ist selbstverständlich. Es sind Rahmenverträge mit dem Energieversorger infra fürth gmbH für Gas und Strom geschlossen worden. Neben einer längerfristigen Fixierung der Lieferpreise wurden die Lieferung von Öko-Gas und Öko-Strom vereinbart. Die entsprechenden Zertifikate liegen vor. Neben den baulichen Maßnahmen im Neubau und Bestand ist dies ein weiterer Baustein.

Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wird ebenfalls angepackt und dabei auch auf Quartierslösungen gesetzt. In dem Quartier Hardhöhe zum Beispiel wurden insgesamt 33 Stellplätze für Elektromobilität geschaffen, die von den Nutzern von 324 Wohnungen fußläufig erreichbar angemietet werden können. Zwei weitere stehen allen Nutzern der Genossenschaft zur Verfügung.

Luft-Wärme-Pumpen wurden bereits in den Neubauten Hardstraße 73 und Volckamerstraße 67, 67a eingesetzt. Bei Modernisierungen im Bestand wird, soweit sinnvoll, ebenfalls auf diese Beheizungsart gesetzt. So wurden die Anwesen Hiltmannsdorfer Straße 76a, 76c, Mühlwiesenberg 5, 7, Simonstraße 51, 53, 55 und Kaiserstraße 67 und die Siedlungshäuser Albrechtstraße 18 und 31 damit ausgerüstet. Diese Strategie wird weiterverfolgt.

Auch der Fuhrpark wird schrittweise umgerüstet. Bereits heute sind drei Fahrzeuge rein elektrisch unterwegs und ein Fahrzeug hybrid. Die Geschäftsstelle in der Herrnstraße 64a hat eine 9,52 kWp-Anlage auf dem Dach und einen 11 kWh-Speicher im Keller. Damit kann ein Großteil des Verbrauches im Hause, einschl. des „Tankens“ der Fahrzeuge, aus regenerativen Energiequellen gespeist werden.

Die 10-jährige Investitionsplanung sieht weiterhin Schwerpunkte in der Entwicklung des Bestandes zur Klimaneutralität vor. Es erfolgt eine Fortschreibung der Bestandsanalyse, aus der dann konkret terminierte Handlungsentscheidungen getroffen werden. Diese werden dann in den Planungen berücksichtigt. Der Vorstand hat eine Klimastrategie, die die derzeitigen Rahmenbedingungen abbildet, verabschiedet.

## **2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **2.3.1 Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen. Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Gleichwohl sieht der Vorstand die Genossenschaft so aufgestellt, dass auf die verschiedenen Szenarien angemessen reagiert werden kann.

Es kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass in der Metropolregion und hier auch im Raum Fürth eine Nachfrage nach Wohnraum gegeben sein wird. Zudem wird für die Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. Diese Entwicklung hat sich auch nach unserer Ansicht verfestigt.

Für die Genossenschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungsstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen über 10 Jahren (2015-2025) aufgrund des weiterhin nicht ausreichenden Angebotes an freifinanzierten Mietwohnungen zu fairen Mieten insgesamt zusätzlichen Wohnraum von 102 Wohnungen durch Neubau geschaffen. Ein einmal durch Genossenschaften geschaffener zusätzlicher Wohnraum bleibt auch in den folgenden Jahrzehnten in der Bestandsbewirtschaftung dauerhaft den freien Marktkräften entzogen. Die BAUVEREIN FÜRTH eG wird daher auch zukünftig Neubaumaßnahmen durchführen, um ihren Mitgliedern entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Zuvor ist jedoch immer zu prüfen, ob die Umstände eine Realisierung zu diesem Zeitpunkt sinnvollerweise zulassen. Es wird allen Neubaumaßnahmen gemein sein, dass die Neubaumiete unterhalb der dann „marktüblichen“ Mieten für vergleichbares Wohnen im Neubau liegen soll.

Es erfolgen in 2026 ebenso umfangreiche Investitionen in den Bestand. Die Anwesen Mühlwiesenweg 9, Hummelstraße 36, 38 werden modernisiert (u.a. Anbringung einer Fassaden- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung des Daches einschl. Dachstuhl, Balkonanbau, Fenster austausch, Einbau einer Sprechanlage, Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung, Beheizung mittels einer Luft-Wärme-Pumpe). Zudem werden im Zuge der ohnehin notwendigen Erneuerung des kompletten Daches in den Anwesen Hummelstraße 36, 38 das Dachgeschoss ausgebaut, sodass „nebenbei“ noch 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen neu entstehen.

In vielen Beständen der Genossenschaft ist eine Einrohrheizung vorhanden. Es wurde entschieden, ein langfristig angelegtes Umrüstungsprogramm auf Zweirohrheizungen aufzulegen. Begonnen wurde hier in 2024 mit 16 Wohnungen, in 2025 wurden 24 Wohnungen umgerüstet und in 2026 folgen die Anwesen Simonstraße 47, 49, Herrnstraße 54, Mühlwiesenweg 9 und Hummelstraße 36, 38 mit insgesamt 36 Wohnungen. In den folgenden Jahren sollen kontinuierlich weitere Bestände umgebaut werden. Dies erfordert sowohl einen großen finanziellen als auch organisatorischen Aufwand, da die Arbeiten auch in den Wohnungen stattfinden müssen. Die Umrüstung ist notwendig, um den Wohnwert der Nutzer nachhaltig zu steigern und eine noch verursachergerechtere Abrechnung zu erreichen.

Des Weiteren werden wir die Auflagen gemäß der städtischen Satzung bezüglich der Kanalprüfungen und -sanierungen kontinuierlich bearbeiten. Dies bedeutet einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand.

Im Geschäftsjahr 2026 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 5.350,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 14.600,0 T€ erwartet.

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwartenden bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der Werte durchgeführt und analysiert.

Unter Einhaltung der geplanten Budgets, besonders für die laufende Instandhaltung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierungen und der zugrunde gelegten Prämissen der Unternehmensplanung wird für 2026 ein positives Ergebnis von 731,0 T€ erwartet.

## **2.3.2 Risikobericht**

### **2.3.2.1 Risikomanagementsystem**

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten und der allgemeinen schwierigen wirtschaftlichen Lage ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von Einnahmen. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

Es liegen auch beispielsweise erhebliche Risiken in den Betriebskosten für die Nutzer. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann die Genossenschaft nur auf einen Teil der Nebenkosten Einfluss nehmen. Viele Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser- u. Kanalgebühren, Niederschlagsgebühr) werden von der Kommune „bepreist“ und stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an bzw. machten zum Teil große Preissprünge. Die Erhöhung der Gebühren der öffentlichen Hand ist ein wesentlicher starker Preistreiber der Gesamtbelastung für die Nutzer. Dort wo auch immer möglich, versucht die Genossenschaft Lösungen zu finden. Sei es durch die Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen beim Einkauf von Leistungen (Strom/Gas), sei es durch Anpassung von Verträgen und Neuausschreibungen. In jedem Fall wird es aber weiter zu einem Anstieg der Nebenkosten kommen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Auch die noch stärkere Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist zu beobachten. Dies führt zu weiteren Kostenerhöhungen, die letztlich dann von den zukünftigen Nutzern zu leisten sind. Alle Beteuerungen von Bürokratieabbau, Verschlankung der Bauvorschriften, Verstärkung der personellen Ausstattung der Verwaltung usw. blieben im Ankündigungsmodus stecken. Des Weiteren ist eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu beobachten, was sich ebenfalls negativ auf das Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirkt. Das Chaos um den plötzlichen Förderstopp eines KfW-Förderprogramms, so z. B. im Januar 2022 hat die Wohnungswirtschaft ebenfalls getroffen. Dadurch ist bis heute viel Vertrauen verspielt worden, denn aufgrund der langen Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bauvorhaben ist das Vertrauen in geltende Förderbedingungen ein unabdingbares Element. Im Ergebnis zeigt sich immer mehr, dass die Wohnungsunternehmen auf sich gestellt bleiben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten oder die Klimawende zu stemmen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den dann identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

### **2.3.2.2 Risiken**

Die geplanten Jahresergebnisse können nicht erreicht werden, wenn die Budgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietenentwicklung nicht eintreten.

Die Einhaltung der Budgets wird laufend überwacht. Die Genossenschaft verzeichnet derzeit auch keine leerstehenden Wohnungen, abgesehen von Wohnungen, bei denen derzeit oder kurzfristig bzw. mittelfristig umfassende Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Mieterträge sind durch abgeschlossene Verträge gesichert. „Preisänderungsrisiken“ bestehen aktuell nicht, da immer noch ein Abstand der Mieten bei der BAU-VEREIN FÜRTH eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering.

Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Allen Mieten, seien es Mieten im Bestand oder bei Erstbezug im Neubau ist gemein, dass sie unterhalb der Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum in der Stadt Fürth liegen.

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung macht die Fertigstellung von Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln. Auch die Klimawende soll damit zumindest überwiegend „bezahlt“ werden. Sollte die „Politik“ hier die Einnahmen per Gesetz noch stärker beschneiden, so legt sie Hand an den Wohnungsbestand der Genossenschaften. Die Ausgaben für Instandsetzungen und Verbesserungen bzw. Modernisierungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Zudem müssen mittel- und langfristige Maßnahmen den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken bzw. gänzlich ersetzen. Auch das Thema barrierefreier Wohnungsbestand soll zeitgleich von den Wohnungsunternehmen bearbeitet werden. Dies bedeutet aber, dass auch die finanziellen Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Nutzer zur Duldung dieser Maßnahmen in ihrer Wohnung und/oder im Umfeld muss vorhanden sein.

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel zum benötigten Zeitpunkt nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem Risiko wird entgegengewirkt, indem freie Beleihungsspielräume vorhanden sind und eine entsprechende Ausstattung an liquiden Mitteln vorgehalten wird. Damit kann jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investitionen und auf anderen Refinanzierungsbedarf – Stichwort Prolongationen – reagiert werden.

Weitere Risiken liegen in der Bauwirtschaft. Wir sind den Firmen in der Region verbunden. Die Handwerkerkapazitäten sind gegenwärtig nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden.

Im Jahr 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies ist auch der Industrie zuzuschreiben, die unseren Handwerksbetrieben in immer kürzer werdenden Intervallen Preissteigerungen aufbürdet.

Darüber hinaus erhöhen nicht beeinflussbare Faktoren wie Energiepreissteigerungen und verschärfte Umweltauflagen diesen starken Preisauftrieb. Wir versuchen, diese Kostensteigerungen beim Neubau durch geschickte Planung (z. B. keine Tiefgarage, Nachverdichtungen auf eigenem Grund) und im Bestand (z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern) teilweise zu kompensieren.

Die zu beobachtende stetige starke Steigerung der Baukosten und der technischen Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben ist bei Investitionsentscheidungen zu beachten. Die seit Jahren beständigen Investitionen in den eigenen Bestand sorgen aber bisher dafür, dass kein Instandhaltungsstau von substanzgefährdender Bedeutung entstehen wird. Dies kann aus den betreffenden Kennzahlen ebenfalls nachvollzogen werden.

Es besteht zudem das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung entgegen. Mittlerweile wurden die ersten beiden Auszubildenden übernommen, zum 01.09.2023 hat übergangslos wieder ein Auszubildender bei der Genossenschaft seinen beruflichen Werdegang begonnen.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und/oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Die Genossenschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen betreffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Regelmäßige interne und externe Revisionshandlungen sind ebenfalls eingerichtet.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Es ist somit immer angezeigt, die Situation regelmäßig, zurzeit aber in kürzeren Intervallen, in einer Gesamtschau zu betrachten und gegebenenfalls Korrekturen vorzunehmen. Dies wird die Genossenschaft verstärkt in 2026 und wahrscheinlich auch in 2027 begleiten.

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

### **2.3.2.3 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Finanzinstituten und Verbindlichkeiten.

Es besteht ein effizientes Mahnwesen, die Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden durch Wertberichtigung zeitnah berücksichtigt.

Grundsätzlich zielt die Genossenschaft darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Wir haben daher eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und eine Sparkasse werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt.

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zudem auf unterschiedliche Abläufe der Zinsfestschreibungen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird laufend verfolgt, um Risiken/Chancen frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren.

### **2.3.3 Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem von zeitgemäß ausgestatteten, ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor gut. Aufgrund dieser Entwicklung und die zu erwartende weitere Zunahme der Bevölkerung wird eine Nachfrage nach Wohnraum auch in absehbarer Zukunft gegeben sein. Die Nachfrage im Bereich Mietwohnungen ist konstant. Zudem werden die Haushalte immer noch im Schnitt kleiner, sodass korrespondierend damit die Anzahl ansteigt. Dies ist ebenfalls eine entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage.

Aus dem Risikomanagement werden im Bedarfsfalle geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

### **2.3.4 Gesamtaussage**

Als Gesamtaussage hinsichtlich der Merkmale Prognose - Risiko - Chancen kann in der mittel- bis langfristigen Gesamtschau grundsätzlich ein Risiko aus dem Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung und nicht äquivalent steigenden Erlösen bestehen, zumal wenn diese Einflüsse - Stichwort Mietendeckelung oder Auflagen zur Sanierung - kurzfristig oder sogar rückwirkend eingeführt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

### **Dank**

Für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und für die Unterstützung mit stets wertvollem Rat danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Allen Mitarbeitern danken wir für die geleistete Arbeit und die gezeigte Einsatzbereitschaft.

Fürth, den 31. März 2026

Der Vorstand

gez. Frank Höppner

gez. Thomas Mörtel

gez. Dr. Jürgen Schmidt

## **C. Aus dem Genossenschaftsleben**

### **Mitgliederversammlung**

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde die Mitgliederversammlung am 26. Juni 2025 in der Fürther Stadthalle abgehalten. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Bericht des Vorstandes wurden einstimmig genehmigt. Ebenfalls einstimmig wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Antragsgemäß wurde der Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 916.785,82 € gemäß § 41 der Satzung den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr 2024 entlastet. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Horst Arnold, Peter Fuchs und Heinz Hufnagel wurden einstimmig wiedergewählt.

## Ehrungen

Am 16. Juni 2015 wurde Aufsichtsrat Peter Fuchs zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt und beging somit im Geschäftsjahr 2025 sein 10-jähriges Jubiläum. Geschäftsführender Vorstand Frank Höppner und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Hunneshagen sprachen Herrn Fuchs im Namen der Gremien ihren Dank für sein Engagement und die langjährige, vertrauensvolle und kompetente Zusammenarbeit aus.



Von links: Frank Höppner, Peter Fuchs, Klaus Hunneshagen  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Am 16. Juni 2015 wurde Michaela Grabenbauer von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Zu ihrem 10-jährigen Jubiläum dankte Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs für die gute Zusammenarbeit und überreichte einen Blumenstrauß sowie ein Weinpräsent.



Von links: Peter Fuchs, Michaela Grabenbauer  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Aufsichtsrat Heinz Hufnagel, der am 30.06.2010 erstmals von der Mitgliederversammlung in das Gremium gewählt wurde, konnte sein 15-jähriges Jubiläum feiern. Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs überreichte zum Dank die Ehrennadel des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. samt Ehrenurkunde und ein Weinpräsent.



Von links: Peter Fuchs, Heinz Hufnagel  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Am 1. Juli feierte unser Prokurist und Leiter der Abteilung Rechnungswesen unserer Genossenschaft, Herr Carsten Hößler, sein 25-jähriges Dienstjubiläum. Geschäftsführender Vorstand Frank Höppner bedankte sich für die jahrzehntelange und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit einem Präsent und überreichte einen Blumenstrauß.



Von links: Carsten Hößler, Frank Höppner  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Im Geschäftsjahr 2025 durfte auch unser Objektbetreuer, Herr Andreas Büll, sein 25-jähriges Dienstjubiläum feiern. Für die Treue zur Genossenschaft und sein Engagement bei der Betreuung unserer Anwesen bedankte sich geschäftsführender Vorstand Frank Höppner mit einem Präsent und einem Blumenstrauß.



Von links: Andreas Büll, Frank Höppner  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Unserer langjährigen Mitarbeiterin im Rechnungswesen, Frau Andrea Böcklein, konnte im Geschäftsjahr zum 20-jährigen Dienstjubiläum gratuliert werden. Als Dankeschön überreichten Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs, Prokurist und Abteilungsleiter Carsten Hößler und geschäftsführender Vorstand Frank Höppner einen Blumenstrauß und ein Weinpräsent.



Von links: Peter Fuchs, Carsten Hößler, Andrea Böcklein, Frank Höppner  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Wie in jedem Jahr bekamen unsere langjährigen Mitglieder für ihre jahrzehntelange Treue zur Genossenschaft ein Erinnerungsgeschenk und eine Dankesurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. überreicht. Im Geschäftsjahr 2025 konnte ein Mitglied für 50-jährige, zwei Mitglieder für 60-jährige und 1 Mitglied sogar für 70-jährige Mitgliedschaft geehrt werden.

### **Zum Gedenken an Herrn Kurt Troßmann**

Der Ehrenvorsitzende unseres Aufsichtsrates, Herr Kurt Troßmann, ist leider am 13. Februar 2026 im Alter von 85 Jahren verstorben. Herr Troßmann wurde bereits im Jahr 1963 Mitglied der Genossenschaft und war 38 Jahre im Aufsichtsrat tätig, davon 15 Jahre als dessen Vorsitzender. Im Jahr 2015 wurde er zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates ernannt. Zusätzlich gehörte er seit dem Jahr 1975 bis zu seinem Ausscheiden im Jahr 2013 dem Aufsichtsrat des Beteiligungsunternehmens Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH als Vertreter des Gesellschafters BAUVEREIN FÜRTH eG an, davon 15 Jahre als dessen Vorsitzender der Revisionskommission. Mit großem persönlichen Engagement und fundierten Fachwissen hat sich Herr Kurt Troßmann für die Belange der Genossenschaft und der ARGE GmbH eingesetzt.

Wir werden ihn stets in guter Erinnerung behalten.



Von links: Peter Fuchs, Kurt Troßmann, Klaus Hunneshagen, Frank Höppner,  
anlässlich seines 85. Geburtstag am 16. April 2025  
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Anlässlich seines Ehrentages zum 85. Geburtstages am 16.04.2025 gratulierten Aufsichtsratsvorsitzender Peter Fuchs, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Klaus Hunneshagen und geschäftsführender Vorstand Frank Höppner.