



Geschäftsbericht **2025**

Titelbild:

Neubau Lagerstraße Fürth-Burgfarnbach
(6 × 4-Zimmer-Wohnungen; Baubeginn 2026)

INHALT

Vorwort des Vorstandes	5
Ehrentafel der verstorbenen Mitglieder	7
Bericht des Vorstandes 2025	8
A. Grundlagen des Unternehmens	8
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	8
II. Ziele und Strategien	8
B. Wirtschaftsbericht	9
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen	9
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	14
3. Regionale Rahmenbedingungen	19
II. Geschäftsverlauf	19
1. Bestandsbewirtschaftung	19
2. Betreuungstätigkeit	24
3. Bewertung	24
III. Lage	24
1. Ertragslage	24
2. Finanzlage	25
2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	25
2.2 Investitionen	26
2.3 Liquidität	26
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	28
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	28
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	31
2.1 Personalentwicklung	31
2.2 Umwelt	31
2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	32
C. Aus dem Genossenschaftsleben	37
Bericht des Aufsichtsrates 2025	41
Jahresabschluss 2025 – Bilanz	42
Jahresabschluss 2025 – Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2025	46

VORWORT DES VORSTANDES

Liebe Mitglieder und Partner der BAUVEREIN FÜRTH eG,

wir freuen uns, Ihnen den diesjährigen Geschäftsbericht unserer BAUVEREIN FÜRTH eG vorlegen zu dürfen.

Dank des Vertrauens unserer Mitglieder, der engagierten Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie einer verlässlichen Zusammenarbeit mit unseren Handwerkern und Dienstleistern können wir positiv auf das vergangene Wirtschaftsjahr, aber auch die kommenden Jahre blicken.

Auch im Jahr 2025 stand die nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft im Mittelpunkt: sicherer, leistbarer und nachhaltiger Wohnraum für unsere Mitglieder. Wir haben erneut gezielt investiert in moderne und energetisch sinnvolle Lösungen und starke Bestände durch Sanierungen/Modernisierungen.

Wir erleben alle, wie sich die Probleme und Herausforderungen im alltäglichen Leben aber auch in der Wohnungswirtschaft immer noch verfestigen. Es ist unsere Aufgabe, damit umzugehen und angemessene Lösungen zu finden. Auch wenn dies einmal für einen begrenzten Zeitraum Zumutungen für unsere Mitglieder bedeutet. Wenn dies immer zu einem Scheitern von Projekten geführt hätte, dann könnte unsere Genossenschaft nicht über diesen Bestand verfügen und viele Mitglieder hätten kein Zuhause mit den Vorzügen einer Genossenschaft. Bisher ist es gelungen, Lösungen zu finden. Lassen Sie uns daher weiterhin von *Gestalten, Umsetzen und lösungsorientiert* sprechen, statt von *Verhindern, Behindern und konflikträchtig*.

Wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft. Wir setzen weiterhin den Fokus auf leistbaren Wohnraum sowohl im Bestand als auch nach Modernisierungen bzw. Neubau und auf nachhaltiges Wirtschaften, damit unsere Genossenschaft auch in Zukunft aktiv handeln kann und keine Mangelverwaltung erleben muss. Die Unternehmenskennzahlen belegen seit Langem diese Ausrichtung.

Mit nunmehr 1.922 eigenen Wohnungen und weiteren 136 Belegungsrechten an Wohnungen der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH zählen wir mittlerweile zu den größeren Genossenschaften in Bayern.

Wir laden Sie ein, die nachfolgenden Seiten durchzublättern und sich einen Überblick über unsere Aktivitäten und Projekte zu verschaffen. Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Treue zu unserer Genossenschaft.

Fürth, den 31.03.2026
BAUVEREIN FÜRTH eG



Thomas Mörtel
Vorstand

Frank Höppner
Vorstand

Dr. Jürgen Schmidt
Vorstand



Wir trauern um unsere im Jahr 2025 verstorbenen Mitglieder:

Marc Agrikola

Josef Kress

Anni Brinschwitz

Siegfried Kube

Marian Cibis

Jürgen Purfürst

Stefan Ell

Johann Reiß

Artur Faul

Hugo Schmid

Alwina Garass

Christine Schurig

Petra Gatz

Horst Seidel

Gerhard Guth

Maria Speri

Wolfgang Heinrich

Hermann Thummerer

Gisela Hofbauer

Ingeborg Ullrich

Diana Igl

Manfred Wagner

Renate Körzdörfer

Gertrud Zerrer

Roland Kraft

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.

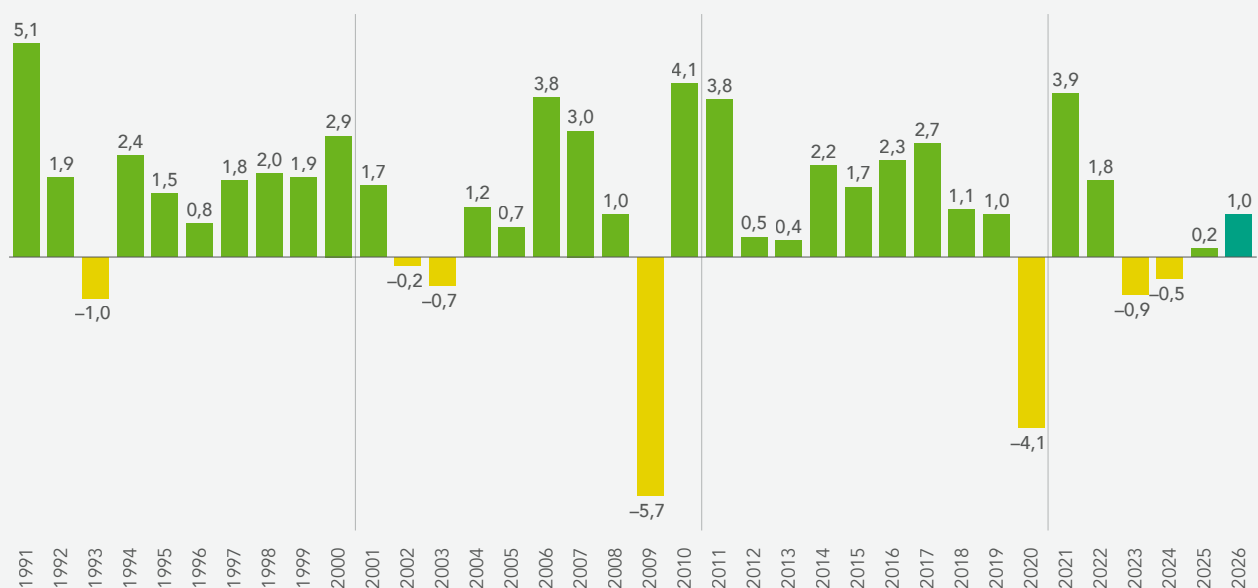
Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die

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.

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.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in % (1991–2026)



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

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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.

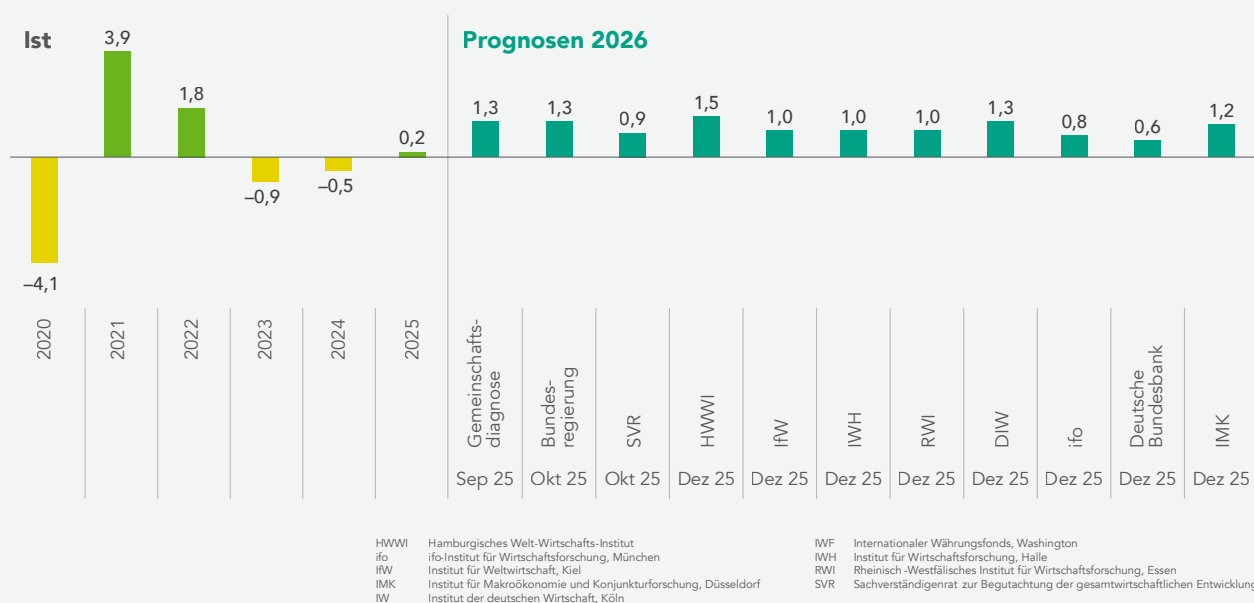
Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse 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

¹ 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.

Prognosen für 2026: Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigt; Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute.

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**

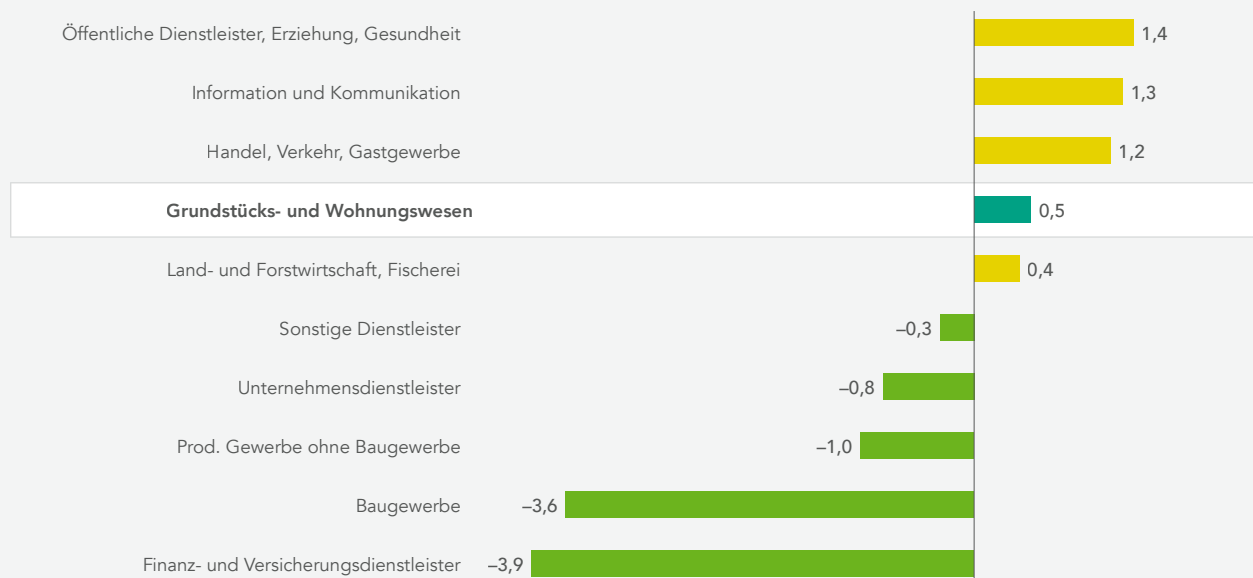
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.

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 %



Quelle: Statistisches Bundesamt.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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.

► 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

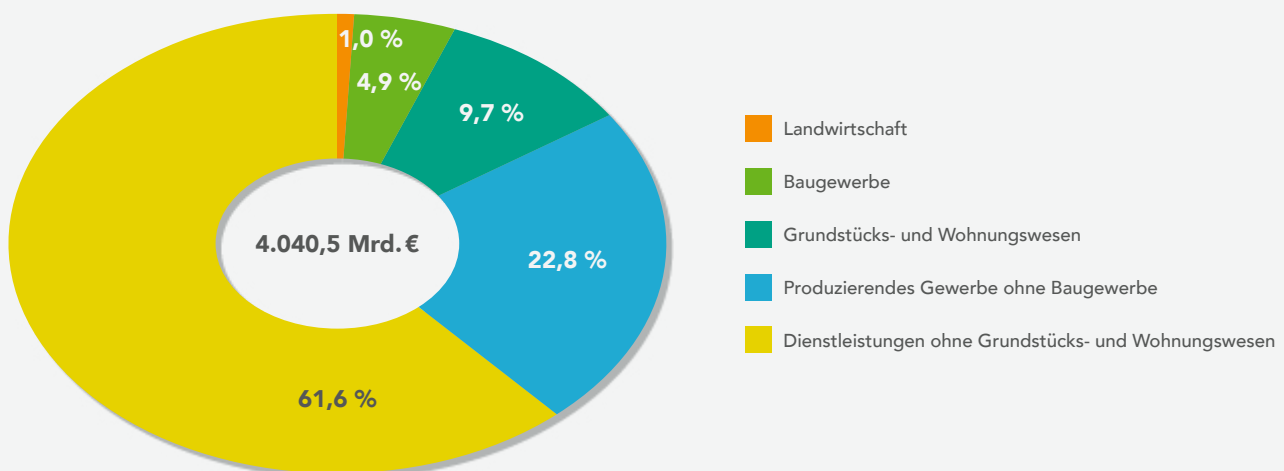
hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

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 Dienst-

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



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

leister, 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.²

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich 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 lahmenden 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 IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19/2025. Nürnberg.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 %.

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 Vor-

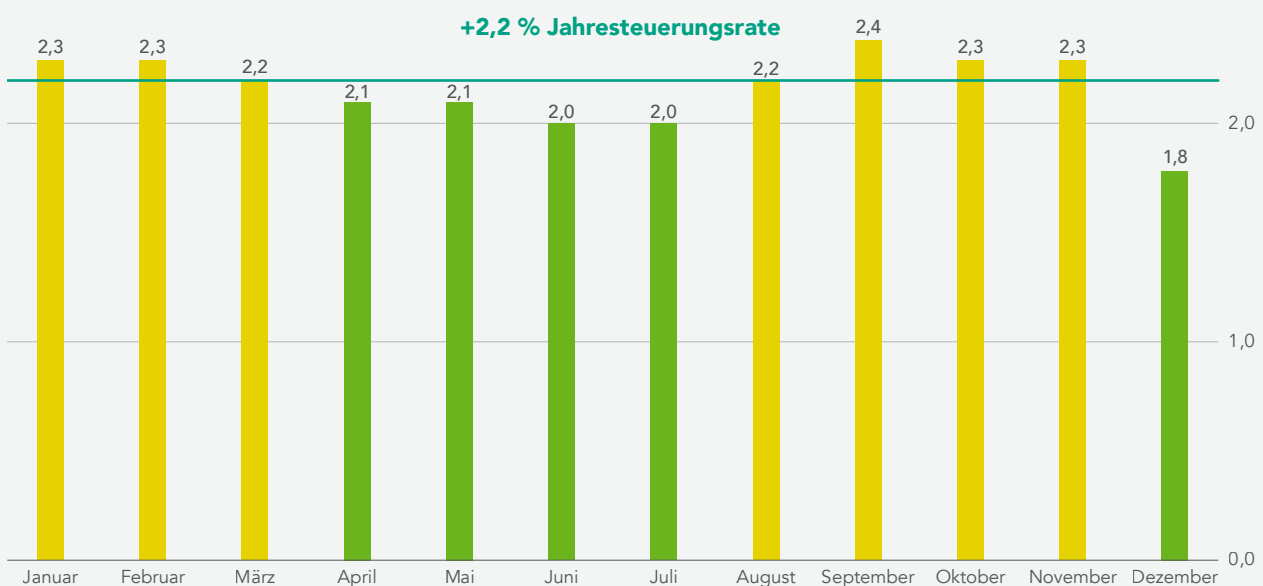
krisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

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

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten 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 %.

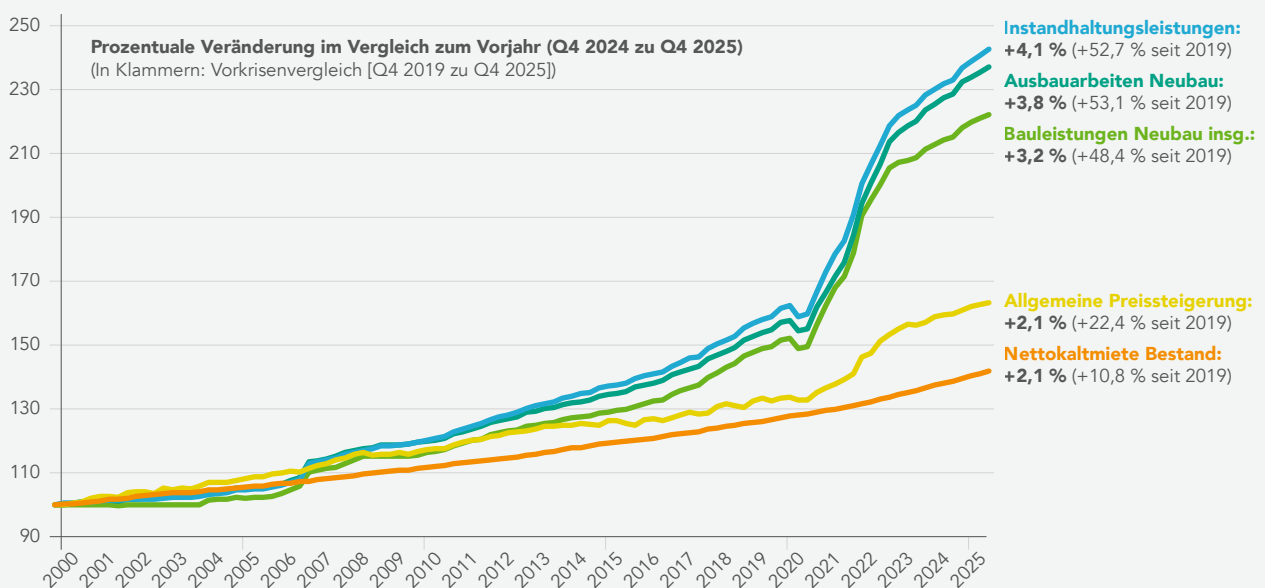
Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, 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 Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

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

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

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



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 2000 = 100.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

► 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.

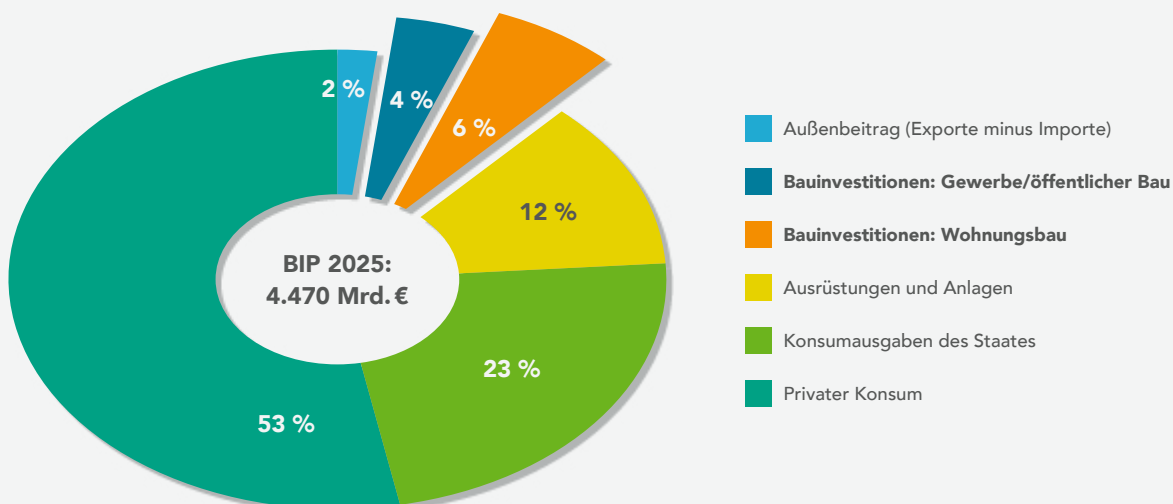
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte 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

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

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.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+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.

Baugenehmigungen

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

BERICHT DES VORSTANDES 2025

► 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 das Jahr 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

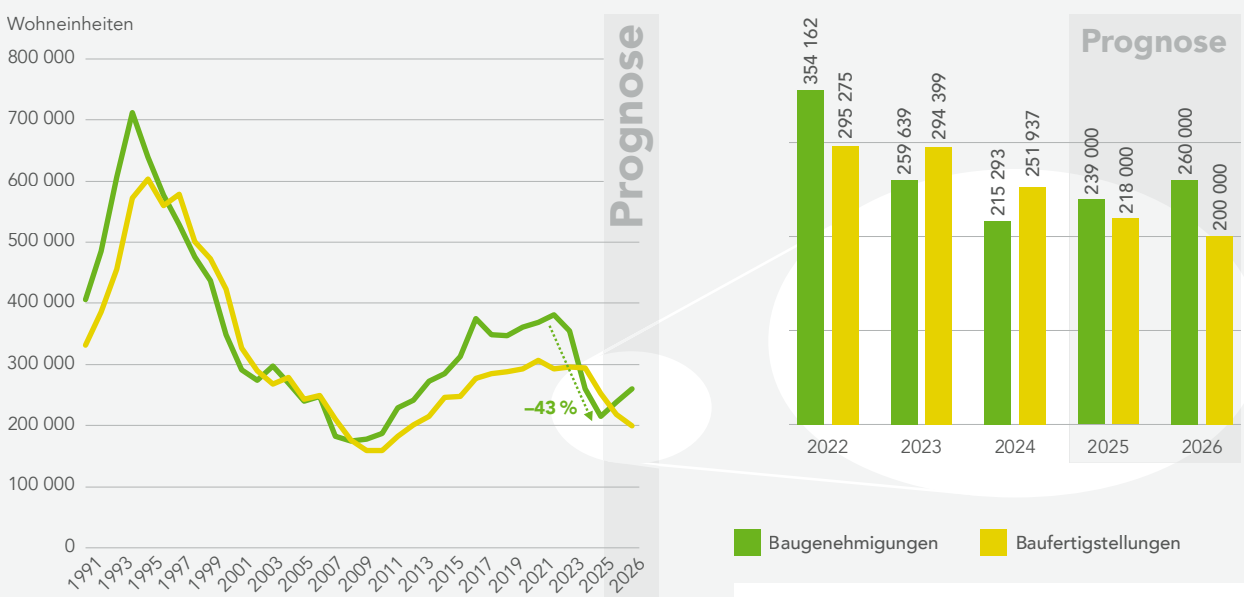
noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund eines weiter hohen Wohnungsbedarfs und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.³ Die entscheidenden Stellschrauben 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.

³ 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>

Prognose Bautätigkeit 2025/2026

Fertigstellungen noch auf Talfahrt, Zunahme bei Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis November 2025; eigene Schätzung 2025/2026

Prognose: 2025/26 rund 128.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2023/24

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

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

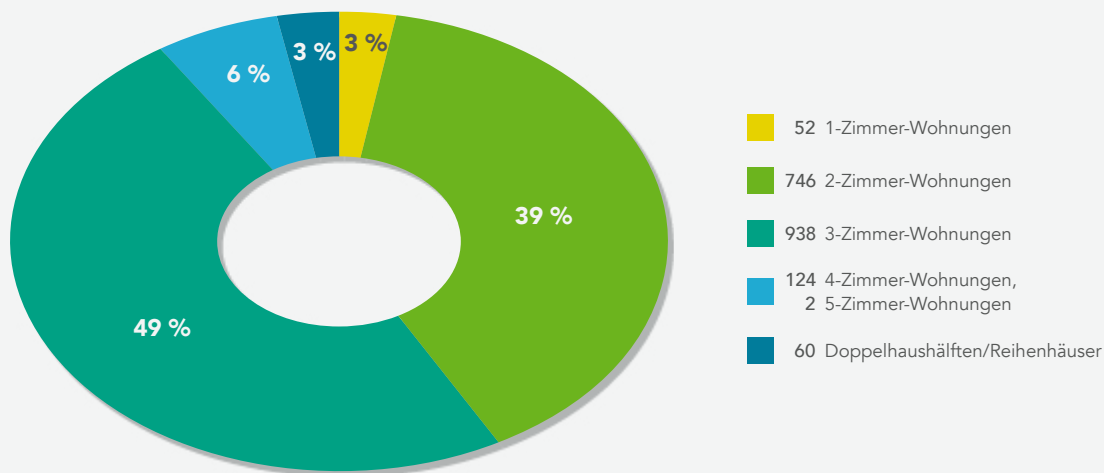
Das Unternehmen war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung seines Gebäudebestandes sowie mit dem Neubau von Genossenschaftswohnungen beschäftigt.

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 m².

Wohnungsbestand nach Zimmerzahlen



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

BERICHT DES VORSTANDES 2025

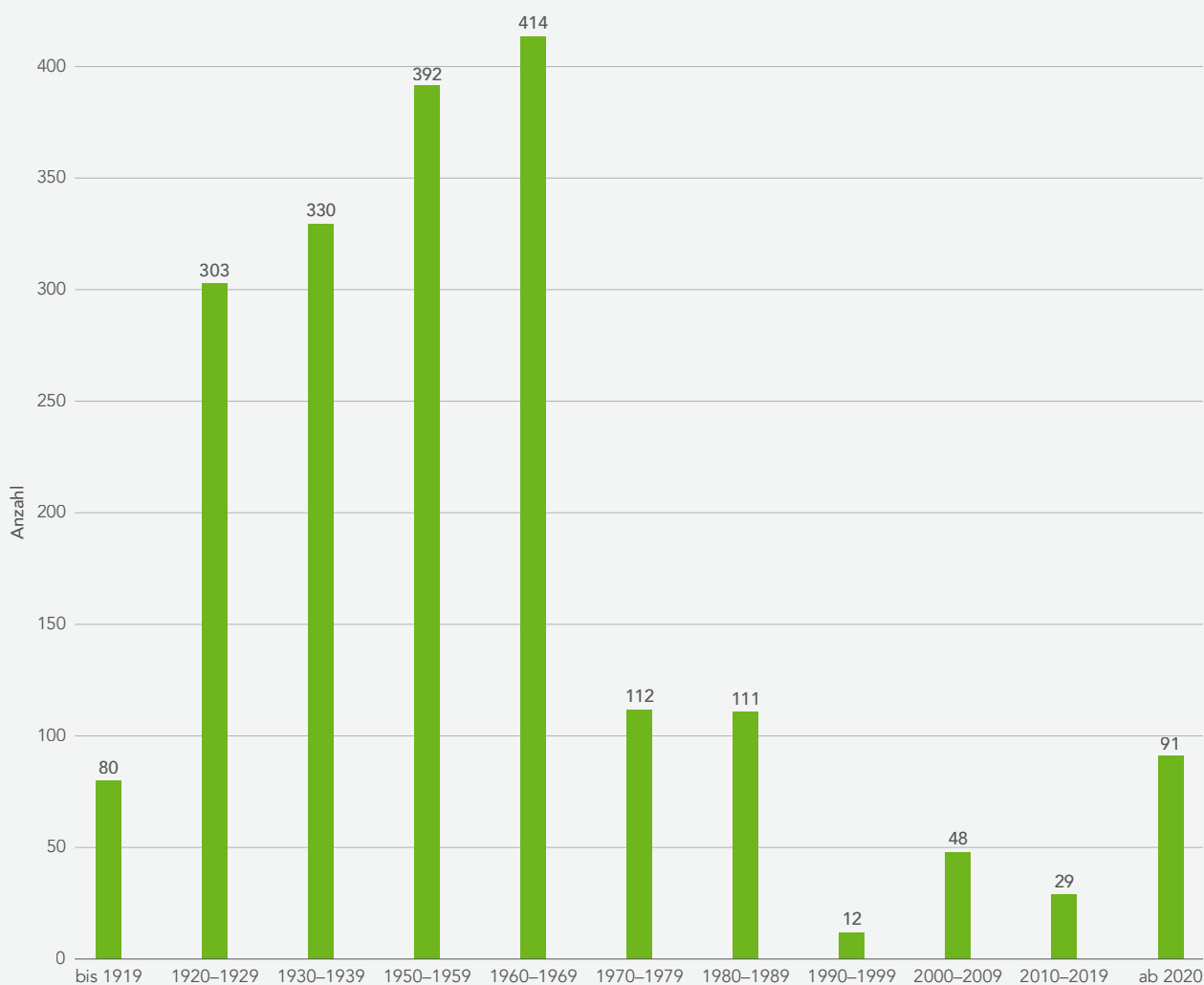
Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH dürfen weitere 136 Wohnungen des ARGE-Bestandes nur an Mitglieder der BAUVEREIN FÜRTH eG vermietet werden.

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 zwei 2-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 Zins-situation 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.

Vier DG-Wohnungen in den Anwesen Hummelstraße 36, 38

Im Zuge der Modernisierung der Anwesen Hummelstraße 36, 38 in 2026 werden im Zuge eines Dachgeschossausbaues vier neue 2-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 zwei 2-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-Wärmepumpe

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.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 Reibeputz 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 Burgfarrnbach 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.



Mühlwiesenweg 5/7

2025 modernisiert, u.a. Wärmeversorgung per Luft-Wärmepumpe

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 m² 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 m².

Die BAUVEREIN FÜRTH eG bewirtschaftet somit einschließlich der ARGE GmbH

2.448 Wohnungen,
520 Stellplätze,
438 Garagen bzw. Gemeinschafts- und
Tiefgaragenstellplätze und
20 Gewerbeeinheiten.
Die Gesamtwohnfläche beträgt 162.347,16 m².

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 13.885,3 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 durch 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 Tabelle unten im Einzelnen dargestellt.

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 vier Wohnungen,
- Zugang im Posten „Bauvorbereitungskosten“ für konkrete zukünftige Projekte in Höhe von 125,8 T€,
- regelmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.896,9 T€.

	2025		2024	
Vermögensstruktur	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	67,91	83,94	69,06	86,45
Umlaufvermögen	12,99	16,06	10,82	13,55
Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Verbindlichkeiten, kurzfristig	5,31	6,56	5,61	7,02
Rechnungsabgrenzung	0,01	0,01	0,01	0,01
Summe	80,90	100,00	79,88	100,00

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 (saldierter 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 Gewerbeeinheit Steubenstraße 7 in zwei Wohnungen	196,7 T€
▸ Umbau von Ein- auf Zweirohrheizung und Einbau von 2 Luft-Wärmepumpen 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 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 T€ Fremdkapital im Jahr 2026 geplant.

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



Mühlwiesenweg 9

2026 Modernisierung und Dachgeschossausbau mit 4 Wohnungen

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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.

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

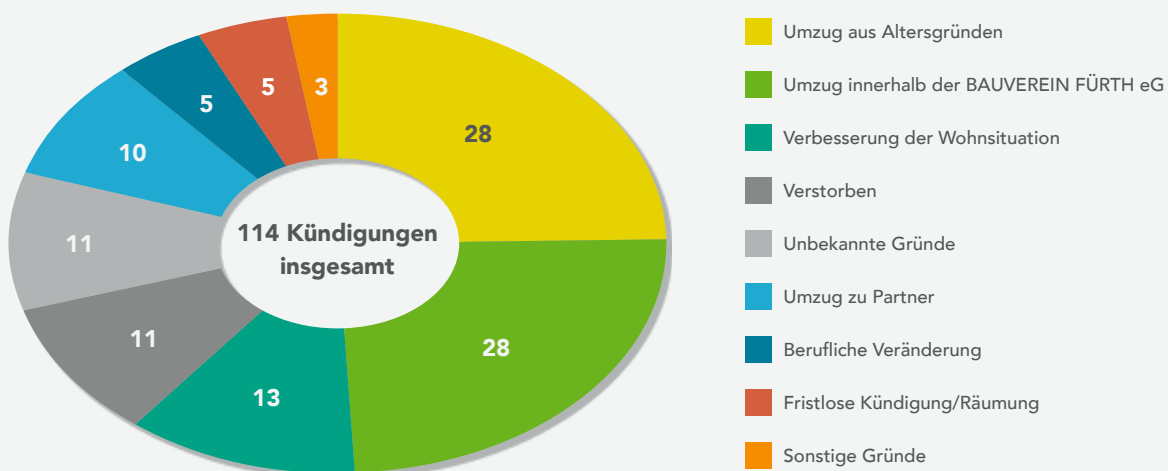
Die bekannten Kündigungsgründe belegen, dass die Genossenschaft mit ihrer Mietenpolitik richtig liegt. In diesem Zusammenhang muss aber festgehalten werden, dass Kündigungen eine erhebliche Anzahl Wohnungen betreffen, die über Jahrzehnte bewohnt wurden. Bei Auszug müssen dann umfassende Instandsetzungs- 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 Grafik auf der nächsten Seite stellt die Altersstruktur der Wohnungsnutzer bei der Genossenschaft dar.

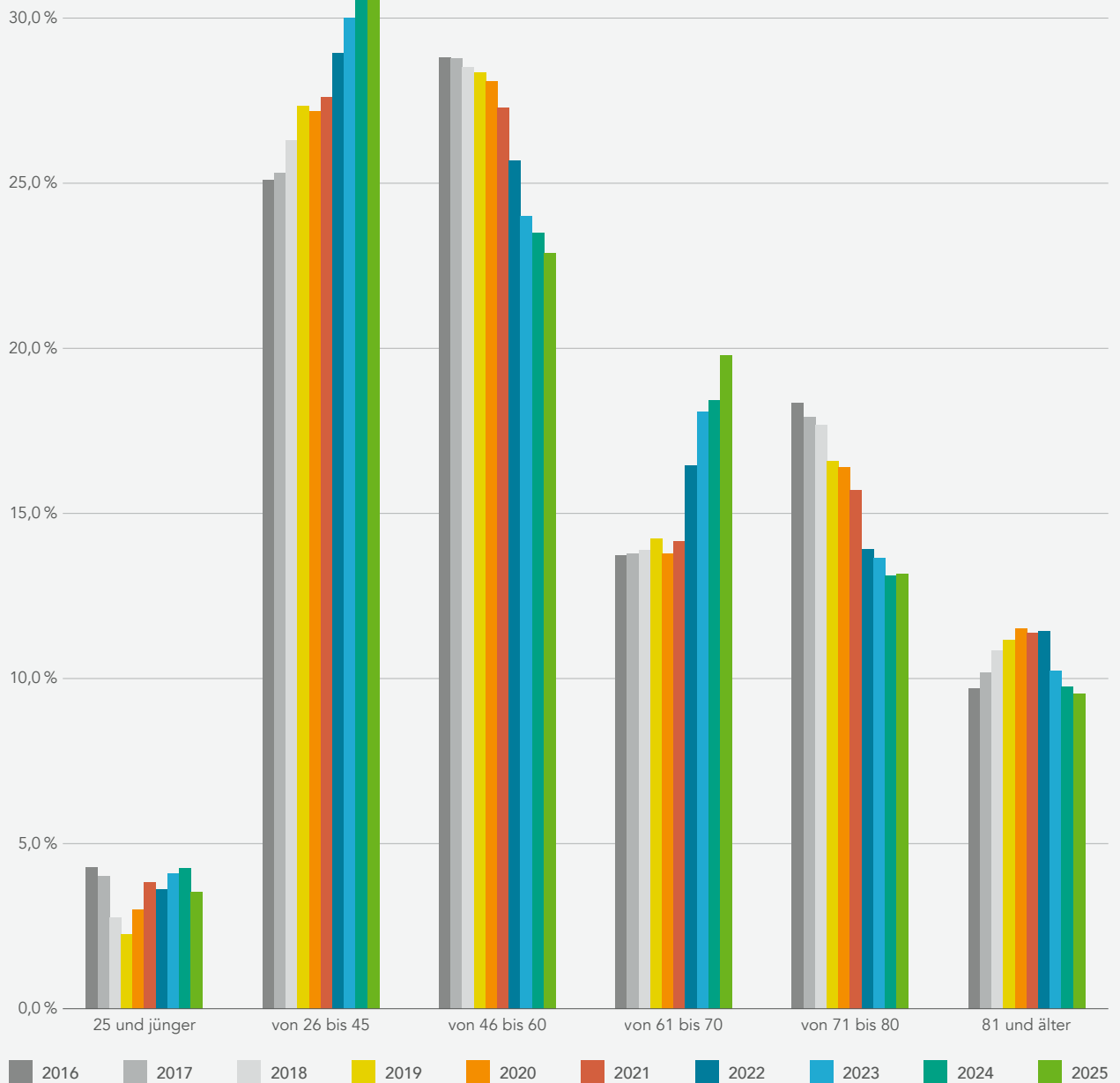
Gründe für Kündigungen

im Jahr 2025



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

Entwicklung der Altersstruktur der Hauptnutzer 2016–2025



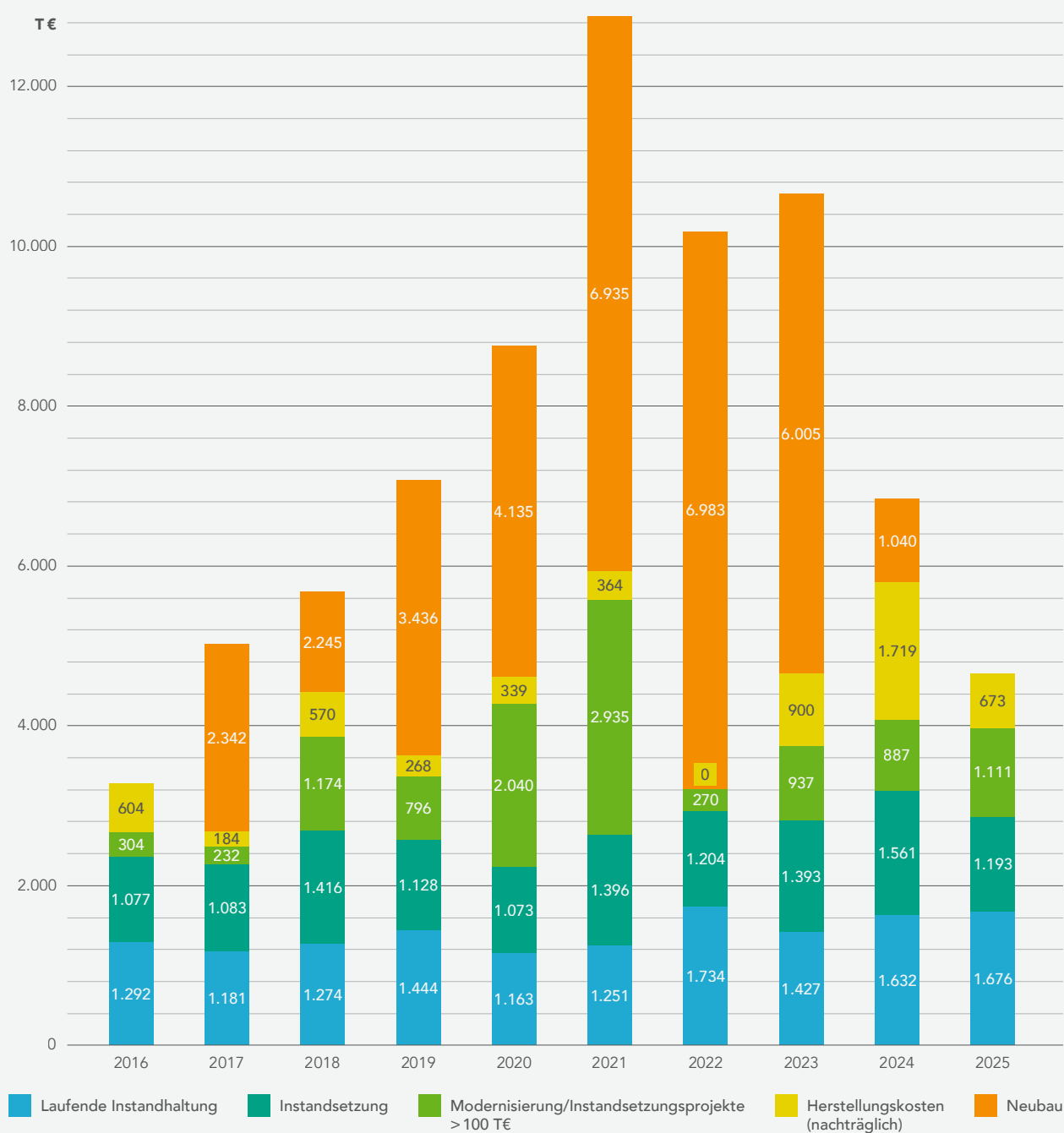
Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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

Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau
2016–2025



Auswertung BAUVEREIN FÜRTH eG

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

	2025	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 %	3,1 %	2,9 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	6,46 €/m ²	6,25 €/m ²	5,96 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	31 €/m ²	32 €/m ²	30 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	36 €/m ²	45 €/m ²	37 €/m ²
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-Kaltniete (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 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

BERICHT DES VORSTANDES 2025

Strom geschlossen worden. Neben einer längerfristigen Fixierung der Lieferpreise wurde 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-Wärmepumpen 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, Mühlwiesenweg 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 Herrnsstraße 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 weiter-

hin 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 Instandhaltungstau 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, Fensteraustausch, Einbau einer Sprechanlage, Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung, Beheizung mittels einer Luft-Wärmepumpe). Zudem wird im Zuge der ohnehin notwendigen Erneuerung des kompletten Daches in den Anwesen Hummelstraße 36, 38 das Dachgeschoss ausgebaut, sodass „nebenbei“ noch vier 2-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. nicht 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, Verschlinkung 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 der 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 Projektierungsnot-

BERICHT DES VORSTANDES 2025

wendigkeit 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 BAUVEREIN FÜRTH eG und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlers 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 bezahlbaren 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 ihren Wohnungen 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 Maß-

nahmenbündelungen 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 Instandhaltungstau 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-Sicherung, 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 Grundsschulden 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 nach zeitgemäß ausgestatteten, ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor gut. Aufgrund dieser Entwicklung und der zu erwartenden weiteren 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.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 der steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung und den 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 Ergebnissrücklagen 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)

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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)

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)

Aufsichtsrat Heinz Hufnagel, der am 30. Juni 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)

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 konnten ein Mitglied für 50-jährige, zwei Mitglieder für 60-jährige und ein Mitglied sogar für 70-jährige Mitgliedschaft geehrt werden.

BERICHT DES VORSTANDES 2025

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 über 40 Jahre im Aufsichtsrat tätig, davon 34 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 Beteiligungsunterneh-

mens 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 fundiertem 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
(Foto: BAUVEREIN FÜRTH eG)

Anlässlich des 85. Geburtstags von Herrn Troßmann am 16. April 2025 gratulierten der Aufsichtsratsvorsitzende Peter Fuchs, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Klaus Hunneshagen sowie der geschäftsführende Vorstand Frank Höppner.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand beraten und überwacht. Er war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Er verschaffte sich im Geschäftsjahr 2025 in neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung und die aktuelle Lage sowie die Zukunft der Genossenschaft.

Darüber hinaus informierte sich der Aufsichtsrat über grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung, das Risikomanagement, wesentliche Geschäftsvorfälle und sonstige wichtige Angelegenheiten. Daneben hat sich der Aufsichtsrat über die Auswirkungen der Geopolitik, Wirtschafts-, Währungs- und Zinsentwicklung informiert.

Im Geschäftsjahr fanden daneben zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates trat zu einer Sitzung zusammen. Hierbei wurde das Grundstück Lagerstraße in Fürth/Burgfarnbach für den geplanten Neubau von Vierzimmerwohnungen besichtigt. Gleichfalls wurden das bereits modernisierte Anwesen im Mühlwiesenweg 5 und 7 in Burgfarnbach angesehen, gleichfalls wurde die angedachte Modernisierung mit geplantem Dachgeschossausbau im Objekt Mühlwiesenweg 9 und Hummelstraße 36 und 38 in Burgfarnbach besichtigt.

Das Rechnungswesen und die Kassenführung wurden seitens des Revisionsausschusses des Aufsichtsrates in zehn Buch- und vier Kassenrevisionen geprüft. Darüber hinaus informierte sich die Revision laufend über wesentliche Themen des Unternehmens. Über das Ergebnis wurde der Aufsichtsrat informiert, dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

Den Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 hat der Revisionsausschuss am 20. April 2026 geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Abschlussunterlagen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 gebilligt. Zudem hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. April 2026 einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2025 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von T€ 1.248 beschlossen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von T€ 943 gemäß § 41 der Satzung den „anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuweisen, schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesem Vorschlag ebenfalls zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Fürth, 23. April 2026
gez. Peter Fuchs
(Aufsichtsratsvorsitzender)



Peter Fuchs
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS 2025

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	65.212.812,14		66.548.295,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.013.377,64		1.053.762,80
3. Grundstücke ohne Bauten	716.170,94		716.170,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.411,86		246.854,57
5. Anlagen im Bau	204.293,73		-,--
6. Bauvorbereitungskosten	254.373,04	67.606.439,35	191.152,77
II) Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	307.286,42		307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	270,00	307.556,42	270,00
Anlagevermögen insgesamt		67.913.995,77	69.063.793,30
B. Umlaufvermögen	€	€	€
I) Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.238.525,98		3.678.845,40
2. Andere Vorräte	675,70	4.239.201,68	479,93
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.666,03		15.740,80
2. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	619,27		955,74
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.321,02		394,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	249.236,10	282.842,42	624.826,09
III) Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		8.459.265,13	6.498.614,58
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	€	€	€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	865,83	865,83	894,35
Bilanzsumme		80.896.170,83	79.884.544,59

Passivseite

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	100.500,00		108.000,00
der verbleibenden Mitglieder	2.803.500,00		2.755.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.000,00	2.906.000,00	1.500,00
II) Kapitalrücklage		120.250,63	114.050,63
III) Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.803.500,00		2.755.500,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	44.088.404,77	46.891.904,77	41.971.618,95
IV) Bilanzgewinn		943.051,74	916.785,82
Eigenkapital insgesamt		50.861.207,14	48.622.955,40
B. Rückstellungen	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	1.148.541,00		1.215.264,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.139.685,90		1.173.929,01
3. Sonstige Rückstellungen	965.793,27	3.254.020,17	786.938,07
C. Verbindlichkeiten	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.166.203,16		14.591.313,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.862.681,89		8.510.657,40
3. Erhaltene Anzahlungen	3.921.900,41		3.934.801,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
4.1 Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.369,33		22.308,50
4.2 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	759.798,21		979.829,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 502,91 €	34.271,47	26.772.224,47	38.023,69 (1.367,92)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	€	€	€
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	8.719,05	8.719,05	8.523,89
Bilanzsumme		80.896.170,83	79.884.544,59

JAHRESABSCHLUSS 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.693.702,03		12.679.420,36
b) aus Betreuungstätigkeit	184.442,86		179.424,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.166,14	13.885.311,03	6.603,30
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		559.680,58	653.510,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		392.155,24	620.998,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-8.313.022,35	-7.726.246,45
Rohergebnis		6.524.124,50	6.413.711,41
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-949.198,19		-900.278,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 72.755,89 €	-283.957,25	-1.233.155,44	-345.660,34 (156.007,49)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.896.865,70	-1.810.194,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-620.222,10	-606.754,12
8. Erträge aus Beteiligungen		30.575,26	30.575,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		46,80	5,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon: aus Abzinsung für langfristige Rückstellungen 2.479,99 €		103.199,42	115.441,82 (1.693,34)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon: aus Aufzinsung für langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten 9.905,70 €		-355.532,86	-343.420,59 (12.963,30)
Ergebnis nach Steuern		2.552.169,88	2.553.426,00
12. Sonstige Steuern		-361.118,14	-309.640,18
Jahresüberschuss		2.191.051,74	2.243.785,82
13. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.248.000,00	-1.327.000,00
Bilanzgewinn		943.051,74	916.785,82



ARGE GmbH – Neubau 14 Wohnungen, Alte Reutstraße 120 + 120a, Fürth



Anhang des Jahresabschlusses 2025

A) Allgemeine Angaben

Die BAUVEREIN FÜRTH eG, mit Sitz in Fürth in der Herrnstraße 64a, ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer GnR 121 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft erstellt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Es gilt die neue Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände beträgt je nach Vermögensgegenstand 20,00 % oder 33,33 % p. a. und erfolgt bei Anschaffungen im Geschäftsjahr zeitanteilig.

Sachanlagen

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Erhaltene Tilgungszuschüsse, Zuschüsse für Elektromobilität und andere Fördermittel wurden von Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt.

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten werden planmäßig linear mit jährlich 1,25 % und 3,33 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts verteilt. Nach Umbau und umfassender Modernisierung von Siedlungshäusern im Wohngebiet Hard erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren mit 3,33 % bzw. 2,50 % jährlich. Ebenfalls bei zwei Mehrfamilienhäusern in Burgfarnbach, die modernisiert wurden, jeweils um zwei Wohnungen erweitert wurden und als neue Zentralheizung eine Luft-Wärmepumpe installiert wurde, ist die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre angesetzt worden. Garagen und Kfz-Stellplätze werden je nach technischer Konzeption zwischen 1,25 % und 5,00 % jährlich linear abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung entsprechen der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und betragen zwischen 5,00 % und 33,33 % jährlich. Bei Anschaffungen im Geschäftsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten von 250,00 bis 800,00 € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben und solche mit Netto-Anschaffungskosten bis zu 250,00 € im Aufwand erfasst.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft ist am Stammkapital in Höhe von 1.119.729,21 € der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit dem Sitz in Fürth, Herrnstraße 64a, mit 26,03 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2025 über ein Eigenkapital in Höhe von 11.597.226,39 €. Der Jahresüberschuss 2025 betrug 1.196.849,27 €.

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Vorräte

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert, vermindert um Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken, angesetzt. Vorräte wurden zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. In diesem Posten sind Festgeldanlagen bei der Allianz Lebensversicherungs-AG enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen 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 Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,9 % (Stichtag Januar

2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2010 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr erfolgte für Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, eine Entnahme in Höhe von 34.243,11 € (Vorjahr: 125.090,91 €).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden auf Grund von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen bzw. als Verbindlichkeitsrückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C) Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens sind auf der nächsten Seite ausführlich im Anlagepiegel dargestellt:

Anhang des Jahresabschlusses 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025
				Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände							
1. Software	12.472,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.472,89
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	12.472,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.472,89
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	122.449.602,34	417.751,34	0,00	54.313,91	0,00	0,00	122.921.667,59
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	1.827.985,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.827.985,11
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	716.170,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.170,94
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.360,77	7.488,92	0,00	0,00	0,00	0,00	512.849,69
6. Anlagen im Bau	0,00	196.007,80	0,00	8.285,93	0,00	0,00	204.293,73
7. Bauvorbereitungskosten	191.152,77	125.820,11	0,00	0,00	62.599,84	0,00	254.373,04
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	125.690.271,93	747.068,17	0,00	62.599,84	62.599,84	0,00	126.437.340,10
Summe Immat. VG + Sachanlagen	125.702.744,82	747.068,17	0,00	62.599,84	62.599,84	0,00	126.449.812,99
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	307.286,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42
2. Andere Finanzanlagen	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00
Summe Finanzanlagen	307.556,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.556,42
Anlagevermögen gesamt	126.010.301,24	747.068,17	0,00	62.599,84	62.599,84	0,00	126.757.369,41

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
12.472,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.472,89	0,00	0,00
12.472,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.472,89	0,00	0,00
55.901.306,54	1.807.548,91	0,00	0,00	0,00	0,00	57.708.855,45	65.212.812,14	66.548.295,80
774.222,31	40.385,16	0,00	0,00	0,00	0,00	814.607,47	1.013.377,64	1.053.762,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.170,94	716.170,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
258.506,20	48.931,63	0,00	0,00	0,00	0,00	307.437,83	205.411,86	246.854,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.293,73	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.373,04	191.152,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
56.934.035,05	1.896.865,70	0,00	0,00	0,00	0,00	58.830.900,75	67.606.439,35	68.756.236,88
56.946.507,94	1.896.865,70	0,00	0,00	0,00	0,00	58.843.373,64	67.606.439,35	68.756.236,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.286,42	307.286,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	270,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.556,42	307.556,42
56.946.507,94	1.896.865,70	0,00	0,00	0,00	0,00	58.843.373,64	67.913.995,77	69.063.793,30

Anhang des Jahresabschlusses 2025

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 4.238.525,98 € (Vorjahr: 3.678.845,40 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Flüssige Mittel

In diesem Posten ist eine Portfolio-Konzept-Anlage bei der Allianz Lebensversicherungs-AG enthalten, deren Höhe 1.158.848,20 € zum Bilanzstichtag beträgt. Die Gesamtverzinsung setzt sich aus einer garantierten und einer nicht garantierten variablen Verzinsung zusammen. Die Anlage soll bis 01.12.2031 fortgeführt werden, kann aber mit Monatsfrist voll oder teilweise gekündigt werden. Im Falle einer Kündigung wird ein marktgerechter Kündigungswert durch die Allianz Leben zurückgezahlt.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im Rücklagenspiegel dargestellt (siehe unten).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von –13.589 €.

Da die Berechnung einen negativen Differenzbetrag ergibt, beträgt die Ausschüttungssperre 0,00 €.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

	Bestand am 31.12.2024	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2025
	€	€	€		
Kapitalrücklage	114.050,63	–,–	6.200,00	–,–	120.250,63
Gesetzliche Rücklage	2.755.500,00	–,–	48.000,00	–,–	2.803.500,00
Andere Ergebnis- rücklagen	41.971.618,95	916.785,82	1.200.000,00	–,–	44.088.404,77

Rückstellungen

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden: 628.800,00 € (Vorjahr: 521.140,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 100.000,00 € (Vorjahr: 96.000,00 €)
- Rückstellungen für Aufwendungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und deren Prüfungen: 85.000,00 € (Vorjahr: 78.700,00 €)

- Rückstellungen für Langzeitkonten-Blockmodell 63.977,00 € (Vorjahr: 11.078,00 €)

- Rückstellungen für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen 36.060,27 € (Vorjahr: 34.565,07 €)

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (einschließlich der Verbindlichkeiten mit der Restlaufzeit bis zu einem Jahr, mit Vorjahresangaben) stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.166.203,16 (14.591.313,67)	413.760,96 (462.083,98)	1.730.426,79 (1.919.916,23)	12.022.015,41 (12.209.313,46)	14.166.203,16 GPR* (14.591.313,67)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.862.681,89 (8.510.657,40)	177.116,46 (198.878,97)	732.804,64 (823.670,14)	6.952.760,79 (7.488.108,29)	7.862.681,89 GPR* (8.510.657,40)
Erhaltene Anzahlungen	3.921.900,41 (3.934.801,49)	3.921.900,41 (3.934.801,49)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.369,33 (22.308,50)	27.369,33 (22.308,50)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	759.798,21 (979.829,47)	759.798,21 (979.829,47)			
Sonstige Verbindlichkeiten	34.271,47 (38.023,69)	12.543,81 (15.956,69)	21.727,66 (22.067,00)		
Gesamtbetrag	26.772.224,47 (28.076.934,22)	5.312.489,18 (5.613.859,10)	2.484.959,09 (2.765.653,37)	18.974.776,20 (19.697.421,75)	22.028.885,05 GPR* (23.101.971,07)

(...) Vorjahr – *) Grundpfandrecht

Anhang des Jahresabschlusses 2025

D) Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	0
	14	1

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder zum 31.12.2024	2.375	5.511
Zugang	124	320
Abgang	-93	-224
Mitglieder zum 31.12.2025	2.406	5.607

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.000,00 € erhöht.

Prüfungsverband

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.
Stollbergstraße 7
D-80539 München

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

- Frank Höppner (Geschäftsführender Vorstand)
- Thomas Mörtel (Architekt)
- Dr. Jürgen Schmidt (Kaufmann)

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Peter Fuchs (Bankdirektor i. R.) – Vorsitzender
- Klaus Hunneshagen (Bankdirektor i. R.) – stellv. Vorsitzender
- Horst Arnold (MdL)
- Abidin Cubukcu (Bautechniker)
- Cornelia Dorn (Dipl.-Betriebswirtin FH)
- Michaela Grabenbauer (RAin/Stellvertr. Personal-leiterin)
- Heinz Hufnagel (Schreinermeister)
- Roland Hetz (Geschäftsführer)
- Kerstin Engelmann (Referentin für Fort- und Weiter-bildung, freiberufliche Trainerin)

Forderungen an Organmitglieder bestanden nicht.

Ehrenaufsichtsrat

Kurt Troßmann (Bankdirektor i. R.) – Ehrenvorsitzender

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Fachingenieur-, Architekten- und Bauverträgen gibt es weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund 175.000,00 €.

Fürth, den 31. März 2026

Der Vorstand

gez.

Frank Höppner

gez.

Thomas Mörtel

gez.

Dr. Jürgen Schmidt

Impressum

BAUVEREIN FÜRTH eG

Herrnstraße 64a
90763 Fürth

Fotos:

Tilmann Grewe (extrascharf.net)

Konzept und Realisation:

Zeichen und Zeit GmbH, Nürnberg (zeichenundzeit.de)

Bild Rückseite:
Neubau Lagerstraße Fürth-Burgfarrnbach
(6 × 4-Zimmer-Wohnungen; Baubeginn 2026)



BAUVEREIN
FÜRTH eG

BAUVEREIN FÜRTH eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth
Telefon: +49 911 97342-0
info@bauverein-fuerth.de



www.bauverein-fuerth.de