

GESCHÄFTS BERICHT 2025



WOHNEN: FAIR. SICHER. BEZAHLBAR.

www.volkswohl-fuerth.de



**Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Bayern**

**familienfreundlicher
Arbeitgeber
2022**
prüfen.bewerten.auszeichnen
| BertelsmannStiftung

INHALTS- VERZEICHNIS

I GEDENKEN	2
I BERICHT DES VORSTANDES	4
Rahmenbedingungen und Markt	4
Geschäftsentwicklung	10
Wirtschaftliche Lage	20
Das Jahr 2025 – Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG	22
I BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
I ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES VDW BAYERN	28
I JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2025	30
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	34
I ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN ZUM 31.12.2025	42

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2025 VERSTORBENEN MITGLIEDER

*Wir werden den Verstorbenen stets ein
ehrendes und dankendes Andenken bewahren.*

PETER **BERNHARDT**
THI-KE **DAO**
ERNA **DENIS**
ROSALIA **EISLER**
GÜNTER **FLEISCHER**
MEIKO **FRAUNHOFER**
STEFAN **GEILING**
GERNOT **GERSTNER**
KARIN **GIERER**
UTE **HEIKE**
RADMILA **JAGODIC**
SANDOR **JUHASZ**
PETER **KINTSCH**

NIKOLAJ **KOWALSKI**
ROSAMUNDE **KÜRZDÖRFER**
SANDRA **LEIBL**
KATHARINA **LOTHARY**
GERT **MAIHÖFNER**
DMITRY **MAKHROV**
RENATE **MENKE**
LUDWIG **MÜHLING**
MARIA **PLITT**
HEINZ **SEIFERT**
JÖRG **WALLNER**
HELMUT **WEBER**
KURT **ZANKEL**



RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

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.

Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

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 deutlich anschieben.

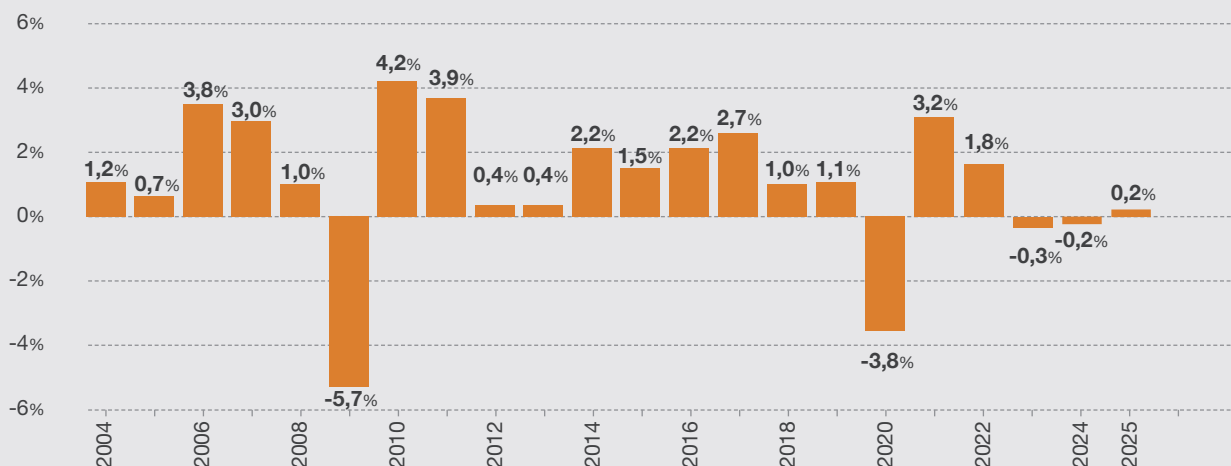
Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern.

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.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2004 – 2025 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen 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 Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der

Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 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.

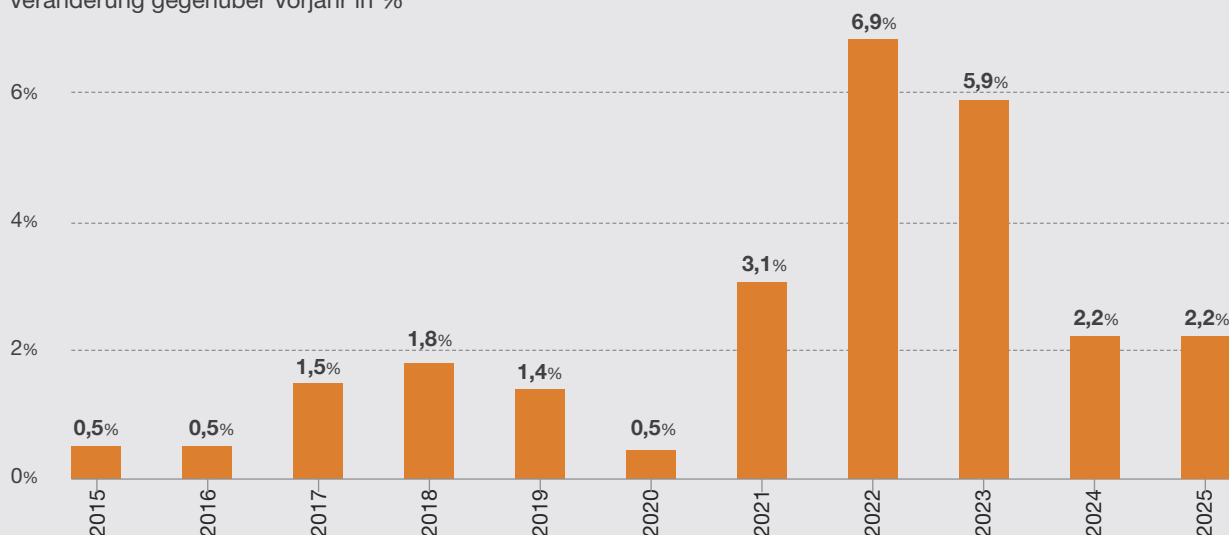
Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort.

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 Prozent.

VERBRAUCHERPREISINDEX

Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland war im Jahr 2025 erstmals seit dem Corona-Jahr 2020 wieder von einem leichten Bevölkerungsrückgang geprägt. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten zum Jahresende 2025 rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Damit verringerte sich die Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr um etwa 110.000 Personen beziehungsweise 0,1 Prozent. Ursache hierfür war insbesondere ein deutliches Geburtendefizit, das durch die gegenüber den Vorjahren rückläufige Nettozuwanderung nicht mehr vollständig ausgeglichen werden konnte.

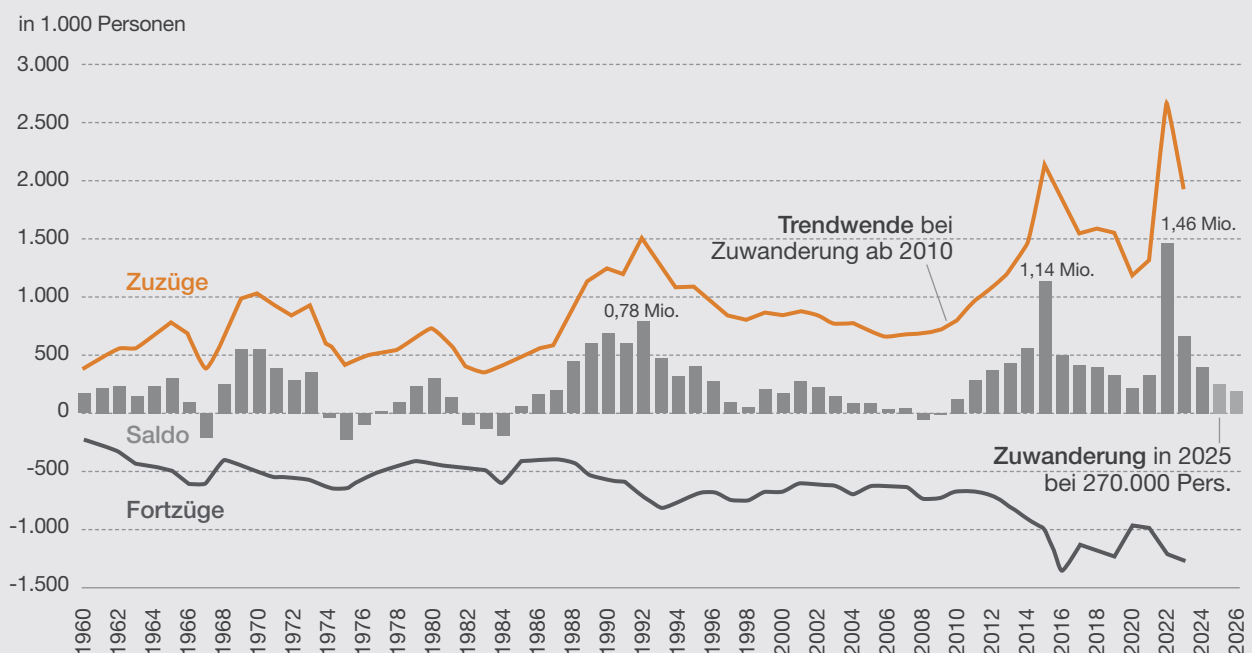
Trotz des leichten Bevölkerungsrückgangs blieb die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in vielen Ballungsräumen und wirtschaftsstarke Regionen weiterhin hoch.

Ein weiterer prägender Trend war die fortschreitende Alterung der Bevölkerung. Die Zahl der Menschen im Alter von 60 bis 79 Jahren nahm weiter zu, da die geburtenstarken Jahrgänge sukzessive in diese Altersgruppe eintraten. Gleichzeitig verringerte sich die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter sowie der Kinder und Jugendlichen leicht. Damit stieg der Bedarf an barrierefreien, altersgerechten und wohnortnahen Wohnangeboten sowie an quartiersbezogenen Unterstützungs- und Pflegeangeboten kontinuierlich an.

Insgesamt zeigte die Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2025, dass sich der Wohnungsbedarf zunehmend weniger aus dem gesamtdeutschen Bevölkerungswachstum als vielmehr aus regionalen Wanderungsbewegungen, der Alterung der Gesellschaft sowie der Veränderung der Haushaltsstrukturen ableitet. Für sozialorientierte Wohnungsunternehmen bedeutet dies, Investitions- und Bestandsstrategien noch stärker an den regionalen demografischen Entwicklungen auszurichten und gleichzeitig bezahlbaren, barrierearmen und nachhaltigen Wohnraum bedarfsgerecht bereitzustellen.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 - 2025/26



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 GdW-Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose

Entwicklung der Baupreise für Neubau und Sanierung

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.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für 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 %. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen 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.

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. 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 2025 um 4,5 % teurer, die Preise für Erdarbeiten stiegen um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %.

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

Entwicklung des Finanzierungsumfeldes und der Förderbedingungen

Das Jahr 2025 war für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland von einer schrittweisen Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen geprägt. Nach den stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten der Vorjahre verbesserte sich das Förderumfeld durch eine verstärkte öffentliche Unterstützung, wenngleich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin anspruchsvoll blieben.

Parallel hierzu blieb die Finanzierung sozialorientierter Wohnungsunternehmen stark von den Förderangeboten der KfW sowie den landeseigenen Förderbanken geprägt. Die KfW setzte ihre Programme zur Förderung klimafreundlichen Neubaus, der energetischen Sanierung sowie der kommunalen und sozialen Infrastruktur fort. Insbesondere die Kombination zinsvergünstigter Darlehen mit Tilgungszuschüssen trug dazu bei, die weiterhin hohen Baukosten teilweise zu kompensieren und Investitionen in nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich tragfähiger zu gestalten.

Gleichzeitig blieb das Finanzierungsumfeld herausfordernd. Zwar entwickelten sich die Kapitalmarktzinsen im Jahresverlauf stabiler als in den Vorjahren, dennoch lagen die Finanzierungskosten weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

Insgesamt zeigte sich das Finanzierungs- und Förderumfeld der sozialorientierten Wohnungswirtschaft im Jahr 2025 deutlich verlässlicher als in den beiden Vorjahren. Die erheblich ausgeweiteten öffentlichen Fördermittel sowie die Fortführung der KfW-Förderprogramme verbesserten die Investitionsbedingungen spürbar. Gleichwohl verhinderten hohe Baukosten, anspruchsvolle energetische Standards und weiterhin erhöhte Finanzierungskosten eine vollständige Erholung des Wohnungsneubaus. Für sozialorientierte Wohnungsunternehmen blieb die Kombination aus öffentlichen Zuschüssen, zinsverbilligten Förderdarlehen und langfristig tragfähigen Finanzierungsmodellen daher die einzige, selektiv wahrnehmbare Möglichkeit, für die Umsetzung von Wohnungsbau- und Modernisierungsprojekten.

Entwicklung der Wohnungsbau- genehmigungen und Baufertigstellungen

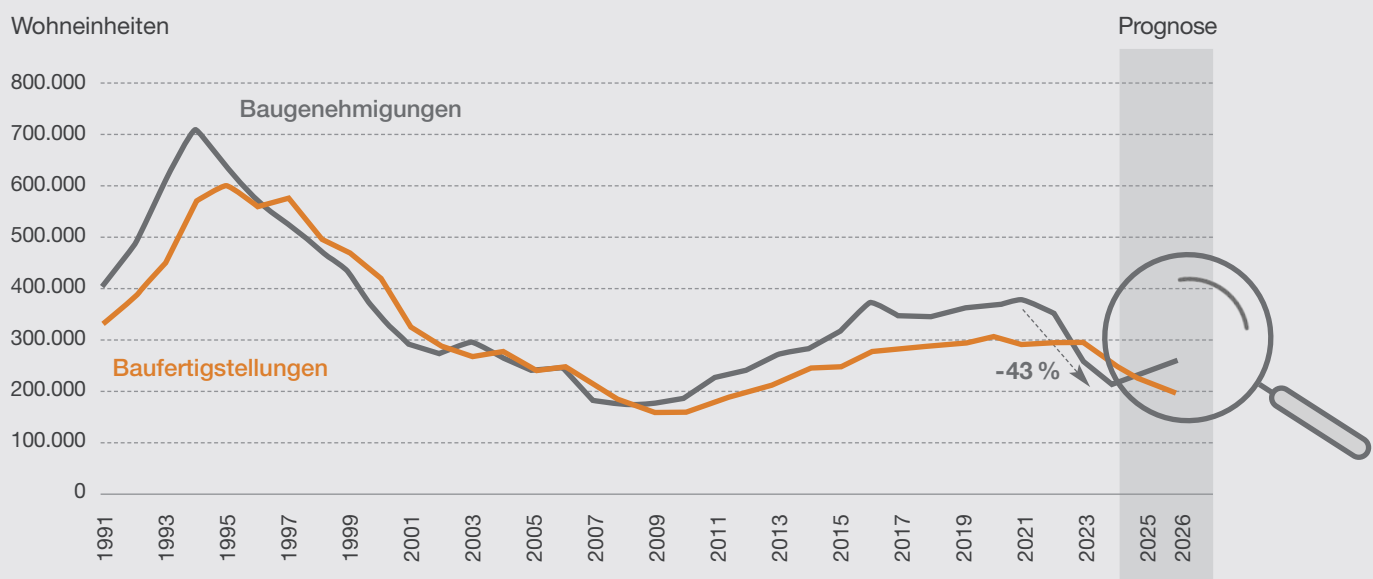
Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

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.

PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2025/2026: FERTIGSTELLUNGEN NOCH AUF TALFAHRT, ZUNAHME BEI BAUGENEHMIGUNGEN

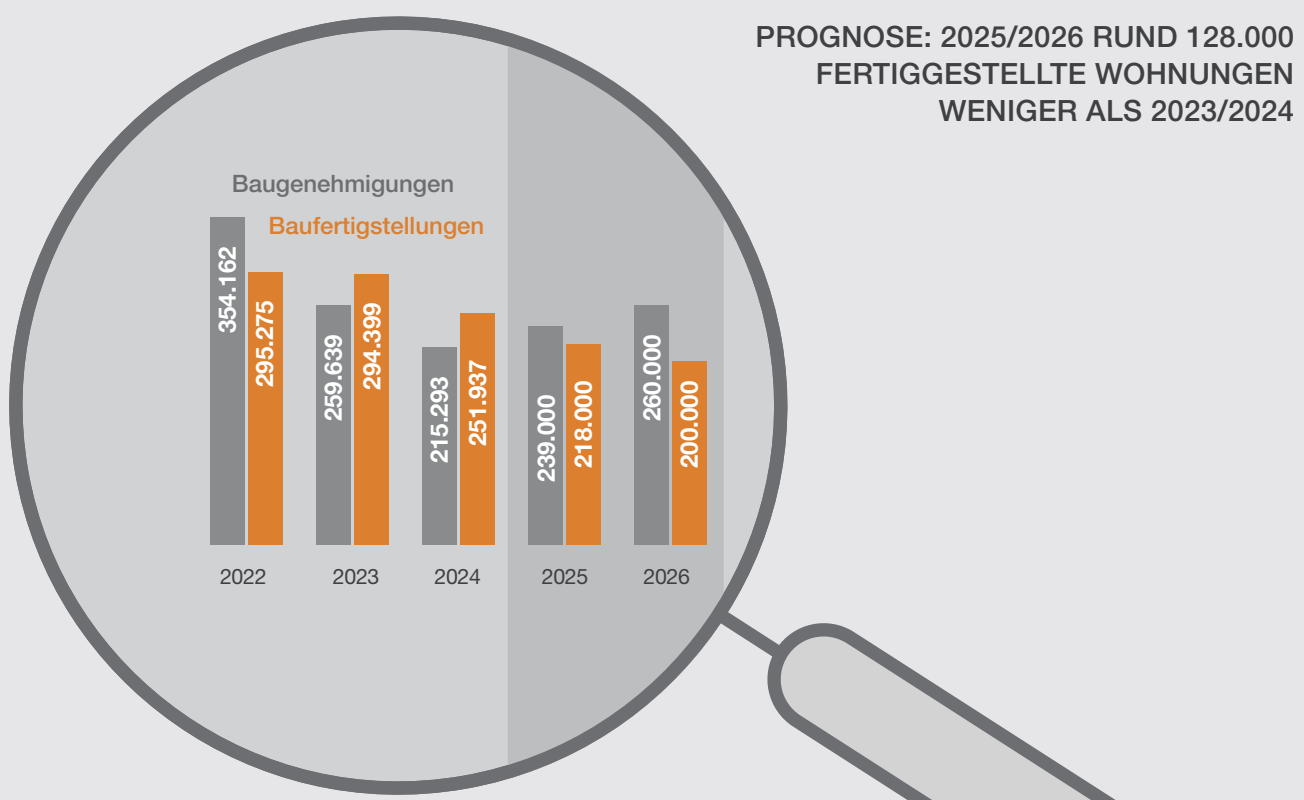


Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, GdW-Schätzung 2025-2026

Fazit

Das Jahr 2025 war für die deutsche Wirtschaft und insbesondere für den Wohnungsbau wiederholt von erheblichen Herausforderungen geprägt. Trotz einigermaßen stabiler Beschäftigungszahlen und sinkender Inflation blieb das Wirtschaftswachstum aus. Der Wohnungsbau, insbesondere im sozialen Bereich, verfehlte deutlich die gesetzten Ziele.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. 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. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



I GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Aufgabe und Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Zur Sicherstellung dieser Zielsetzungen bedarf es einer ausgewogenen, erfolgreichen und nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilienbestände. Hierzu zählt unter anderem auch, dass wir den Wohnraum auf einem zeitgemäßen Niveau samt der aktuellen Ausstattungsstandards halten.

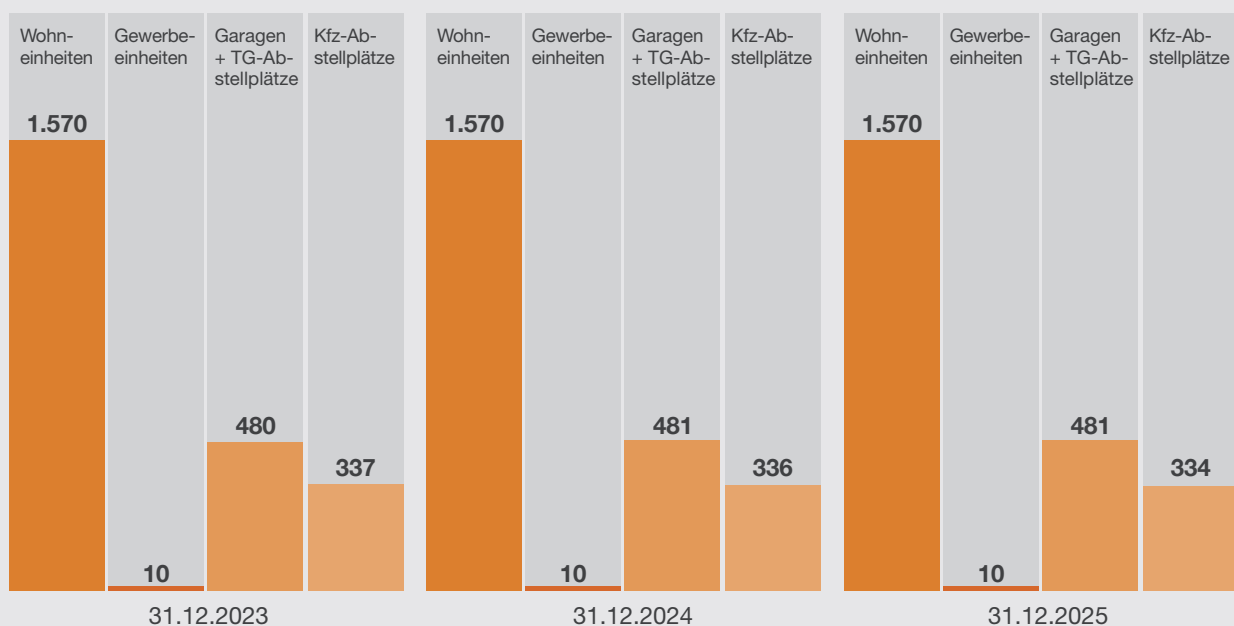
Neben den wohnungsindividuellen Maßnahmen ist die Verjüngung des Immobilienbestandes ein elementarer Grundstein für das dauerhafte Fortbestehen der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG. Basierend auf den Erfordernissen, welche sich aus den

Immobilienbeständen ergeben, sind wir auch hier immer bestrebt, die Nachhaltigkeit und Anpassung an das politische Willensbild – im Sinne der gewünschten CO²-Neutralität sowie der Verbesserung der Energieeffizienzen – in größtmöglichen Maße einfließen zu lassen. Dies geschieht stets unter der Prämisse und Abwägung der relevanten Einflussmerkmale, wie Wirtschaftlichkeit, Mehrbelastung unserer Nutzer und dem Grad der realisierbaren Verbesserung.

Die Ziele – unabhängig ob Modernisierung oder Neubau – sind kurz zusammengefasst identisch: Gesteigerte Energieeffizienz, max. CO²-Einsparung, attraktive Grundrisse, hoher Wohnwert und sozialverträgliche Mieten bei angemessener Rentabilität der Investition.

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG steht für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mieter. Auch in Zukunft!

BESTANDSENTWICKLUNG



I BESTANDSENTWICKLUNG

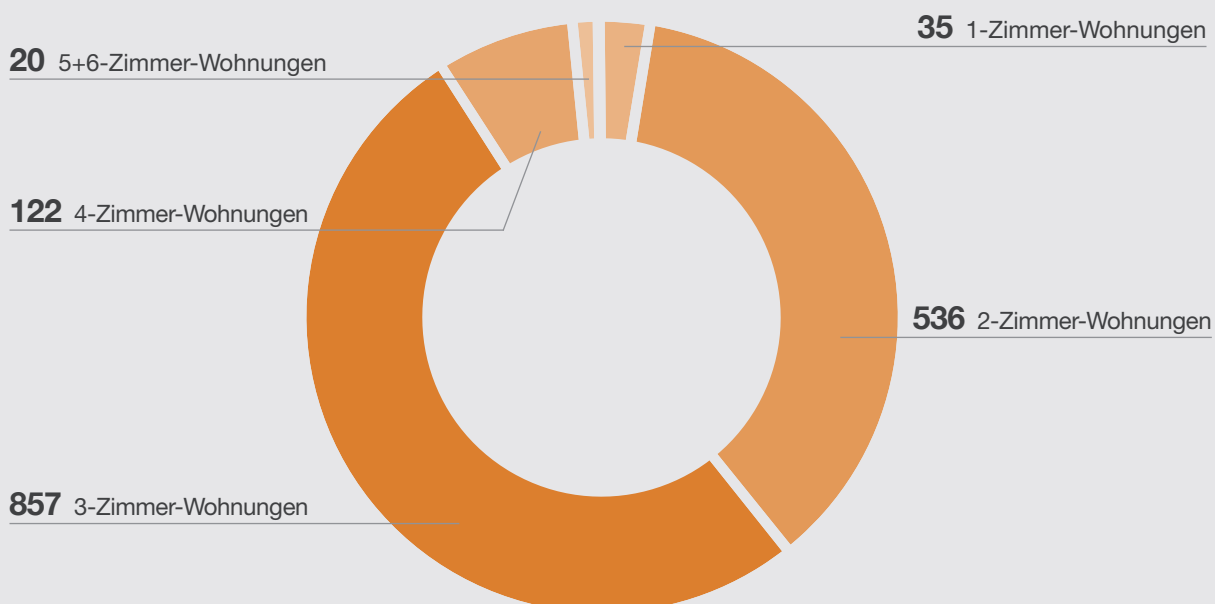
Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2025 1.570 Wohneinheiten (WE) und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 109.806 m². Eine Adressübersicht der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist auf den hinteren Seiten des Geschäftsberichts enthalten.

Zum 31.12.2025 sind 91 Wohneinheiten unseres Bestandes preisgebunden:

WIE		WE
27	Lilienstraße 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	43
28	Ritter-von-Aldebert-Straße 19, 21	14
57	Paul-Keller-Straße 21, 23	18
58	Paul-Keller-Straße 25, 27	16

Die sozialen Bindungen laufen zum 31.12.2026 aus.

WOHNUNGSMIX



Die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen lag im Jahr 2025 bei 7,25 € pro m² monatlich (Vorjahr: 6,71 € pro m² monatlich). Die Sollmieten für Wohnungen haben sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund der im Jahr 2024 durchgeführten einvernehmlichen Mieterhöhungsbestreben gesteigert.

Der Prüfungsverband attestierte im Bericht über die gesetzliche Prüfung, dass die durchschnittliche Genossenschaftsmiete im preisfreien Wohnraum auch nach vollständiger Berücksichtigung der Mieterhöhungsmaßnahme weiterhin deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die monatlichen Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 1,88 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten, berücksichtigt sind die zentralen Versorgungsanlagen für die Wärmeversorgung, beliefen sich auf 1,08 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

FLUKTUATION UND LEERSTAND

Die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 2025 liegt mit 6,6 % leicht über dem Niveau des Vorjahres (2024: 6,4 %) jedoch erneut deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 7,9 %.

Die Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2025 lag mit 1,8 % nur marginal über dem Vorjahresniveau (31.12.2024: 1,7 %). Dies ist ein herausragender Wert im Bezug auf den Branchenschnitt, welcher bei 3,3 % im Referenzzeitraum 2024 lag.

INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für Instandhaltung und Instandsetzung ca. 20,05 €/m² Wohn- und Nutzfläche investiert (2024: ca. 18,52 €/m²).

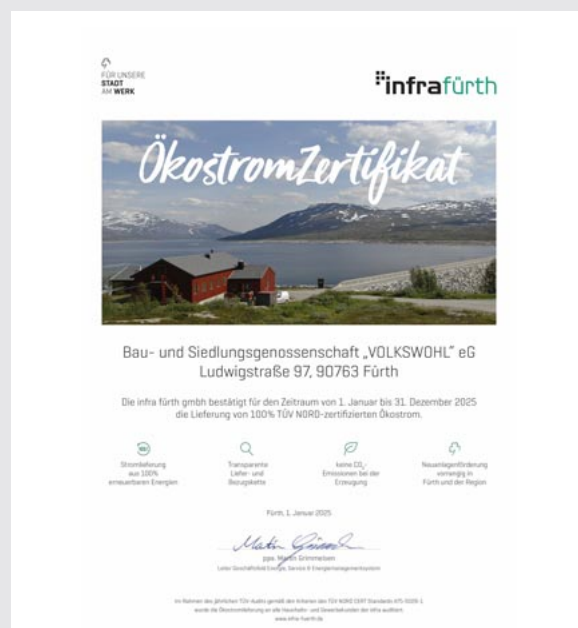
Größere Instandhaltungsprojekte im Jahr 2025:

WIE 27:

Erneuerung der Tür- und Klingelanlagen in den Eingangsbereichen

WIE 56 – betrifft Paul-Keller-Straße 14:

Erneuerung der Steuerungskomponenten für die Aufzugsanlage



| MODERNISIERUNG UND NEUBAU

Modernisierung der WIE 25 und 26

Ritter-von-Aldebert-Straße 43, 45

Ritter-von-Aldebert-Straße 23, 25

Bild: Häuser Ritter-von-Aldebert-Straße 43, 45



Bilder: Beispiele Bad und Wohnraum nach Modernisierung und Beispiel Balkonanlage

**Fertigstellung und Abnahme des Sanierungs-
und Modernisierungsvorhabens WIE 02**
Kaiserstraße 48 / Ludwigstraße 88, 90, 92 /
Erhard-Segitz-Straße 21, 23

Bild: WIE 02 Straßenansicht



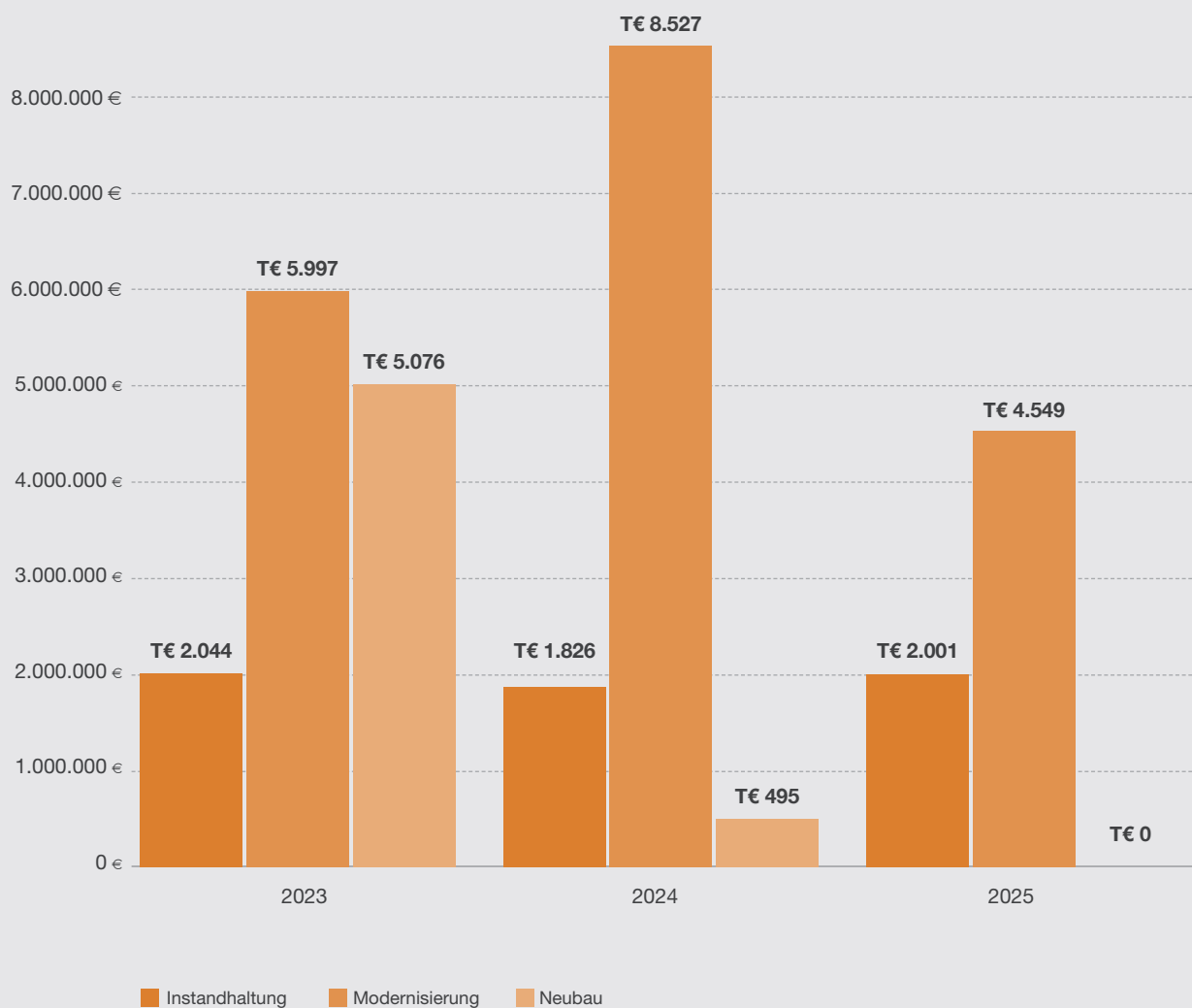
Bild: WIE 02 Grünanlage

Durch die weiterhin umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2025 die Gebäudequalitäten deutlich verbessert. Die Erhaltungsinvestitionen je m² verminderten sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich auf 22,27 €/m² (2024: 100,76 €/m²).

Hintergrund der starken Verminderung ist aber nicht eine Untätigkeit; die Verminderung liegt lediglich in den Zeitpunkten der Rechnungsstellungen begründet, welche sich mehrheitlich in das Jahr 2026 verlagert haben.

INVESTITIONEN

Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 2023-2025



| VERWALTUNG UND ORGANE

Im Jahr 2025 setzten sich die Organe der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG wie folgt zusammen:

AUFSICHTSRAT:

Wolfgang Siry – Vorsitzender
Frank Müller – stellv. Vorsitzender
Carena Dallabetta
André Hollitzer
Hannelore Wiest

VORSTAND:

Peter Lang
Maximilian Prösl
Johann Zweier

| PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Verwaltungsangestellte	9	7
Regiemitarbeiter, Hauswarte	2	2
Auszubildende	0	



| MITGLIEDERWESEN

Zum Jahresende 2025 zählte die Genossenschaft 2.037 Mitglieder (Ende 2024: 2.060).

Der herzliche Dank für besonders langjährige Mitgliedschaften wurde im Jahr 2025 im Rahmen der 99. ordentlichen Mitgliederversammlung ausgesprochen. Den an diesem Tag nicht anwesenden Jubilaren wurde dieser Dank selbstverständlich auf anderem Wege zuteil.

70 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Christiane Reuter
Herbert Thomas
Hildegard Wittmann

60 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

H.Cornelia Baumann
Irmgard Heydt
Hildegard Klysssek
Georg Krauss
Erika Zaigler

50 JAHRE MITGLIEDSCHAFT:

Ursula Arbeiter
Karin Endres
Heinz-Jürgen Lueg
Bernhard Rachor
Dagmar Raum
Robert Reinel
Heinz Schweiger
Karlheinz Tuma
Thomas Urban
Herbert Weis
Werner Zecha



Bild: Ehrungen 2025

v. l. n. r.: Bernhard Rachor, Karin Endres, Werner Zecha, Robert Reinelt, Erika Zaigler, Hildegard Wittmann



| BETEILIGUNGEN UND BELEGUNGSRECHTE

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ist an drei Unternehmen beteiligt. Diese liefern regelmäßig einen positiven Jahresabschluss und, je nach Beschluss der Gesellschafterversammlungen, im Rahmen von Ausschüttungen einen positiven Beitrag zu unserem Jahresergebnis.

Die Werthaltigkeit der Beteiligungen ist gegeben.

ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

Das Beteiligungskapital der Volkswohl an der ARGE Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH beträgt 291.436,37 € und somit 26 %.

Zum 31.12.2025 besteht ein Belegungsrecht an 137 Wohneinheiten im Bestand der ARGE.

	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche
Bodenbacher Str. 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	20	1.384,49
Buschingstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	22	1.529,82
Erhard-Segitz-Str. 12, 14, 15, 16, 17	12	821,71
Flößaustr. 37, 39, 41	8	412,11
Kaiserstr. 36, 38, 40, 42, 44	11	663,79
Kaiserstr. 164 / Leyherstr. 15	7	549,07
Reichenberger Str. 80	6	365,20
Soldnerstr. 77, 79, 89, 91, 103, 105, 107, 109	40	2.560,34
Schwabacher Str. 163, 167, 169, 171, 173	11	795,02
	137	9.081,55

Die Geschäfte der ARGE werden im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch den Bauverein Fürth eG ausgeübt.

BZG GmbH

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG ist, wie eine Vielzahl anderer regionaler Wohnungsunternehmen, an der BZG GmbH mit einem Stammkapital von 9.970,19 € beteiligt. Dies entspricht 3,9 % Anteil an der ausschließlich vermögensverwaltenden Gesellschaft.

Solarpark der Fürther Wohnungsbau- genossenschaften GmbH

Am 19.07.2012 hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH und der Baugenossenschaft Eigenes Heim eG, der Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG und der infra new energy GmbH die Solarpark der Fürther Wohnungsbau- genossenschaften GmbH gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Investition in erneuerbare Energien, insbesondere der Errichtung von Photovoltaikanlagen, vorrangig auf Dächern und Gebäuden der Gesellschafter. Die Volkswohl hat sich an dem Stammkapital dieser Gesellschaft mit einem Anteil in Höhe von 20 % (5,0 T€) beteiligt.

Gemeinsam mit der infra fürth gmbh wurde das „partnerstrom“-Modell entwickelt. Somit ist es Wohnungsnutzern einiger unserer Objekte möglich, den auf dem Dach erzeugten Strom zu vergünstigten Konditionen zu beziehen.

Ende 2025 verfügt die Gesellschaft über Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt ca. 1.597 kWp, davon ca. 291 kWp auf Objekten der Volkswohl. Weitere Projekte sind in Planung.

| SOZIALES ENGAGEMENT

Projekt „Nachhaltiges Wohnen“

Gemeinsam mit den in Fürth agierenden, sozial orientierten Wohnungsunternehmen wurde auch im Geschäftsjahr 2025 das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ mit Erfolg fortgesetzt (www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de). Bei Zahlungsschwierigkeiten, Bewohnerstreitigkeiten oder auch dem drohenden Verlust von Wohnraum steht den Betroffenen auf Wunsch eine unabhängige Fachkraft mit sozialpädagogischer Ausbildung zur Seite, um Lösungswege zu finden.

Bild: Installation PV-Anlage im Zuge der Modernisierung Ritter-von-Aldebert-Straße 43, 45

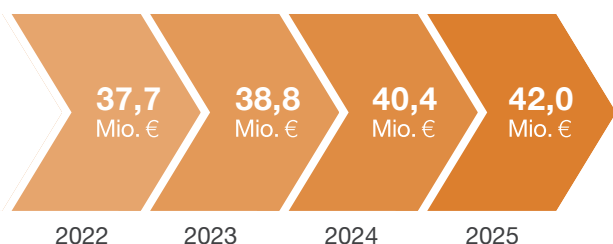


I WIRTSCHAFTLICHE LAGE

I VERMÖGENSLAGE

Zum 31.12.2025 betrug die Eigenkapitalquote 34,8 % (Vorjahr 34,0 %), was einen angemessenen und branchenüblichen Wert darstellt.

Entwicklung Eigenkapital:



Die Bilanzsumme zum Stichtag 31.12.2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % und wertmäßig um T€ 2.127,5 auf T€ 120.823,4 erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Investitionen im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf die Baukosten zurückzuführen, die planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Die Vermögensstruktur und die Kapitalstruktur stellten sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss des Berichtsjahres, Beitrittsgelder und eine Steigerung bei den Geschäftsguthaben. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen auf Grund von entsprechenden Neuvaluierungen im Berichtsjahr. Das kurzfristige Fremdkapital verminderte sich vor allem durch gesunkene Rückstellungen und geringere sonstige Verbindlichkeiten im Berichtsjahr.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Vermögenslage ist geordnet und solide. Dies wurde auch vom Prüfungsverband VdW Bayern bestätigt.

I FINANZLAGE

Die Mittelabflüsse (Bewirtschaftungskosten, Finanzierungskosten, Investitionen, etc.) wurden im Berichtsjahr vollständig durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gedeckt. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Laufe des Berichtsjahres zum 31.12.2025 auf T€ 1.136,8 (Stand 01.01.2025: T€ 558,5).

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	113.364,2	96,2	114.615,0	96,6	116.149,3	96,1
Kurzfristiges Vermögen	4.469,2	3,8	4.080,9	3,4	4.674,1	3,9
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	117.833,4	100,0	118.695,9	100,0	120.823,4	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	38.789,7	32,9	40.389,1	34,0	42.040,2	34,8
Langfristiges Fremdkapital	72.894,6	61,9	72.790,3	61,3	73.706,6	61,0
Kurzfristiges Fremdkapital	6.149,1	5,2	5.516,5	4,7	5.076,6	4,2
Gesamtkapital / Bilanzsumme	117.833,4	100,0	118.695,9	100,0	120.823,4	100,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 5.313,3) war im Berichtsjahr 2025 ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 2.918,1) sowie die Zinszahlungen der Objektfinanzierungsmittel (T€ 1.373,8) zu decken.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr ohne Einschränkungen gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Das Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern resultiert insbesondere aus Aufzinsungen langfristiger Rückstellungen, aus Aufwendungen für Betriebsrentner und Altersteilzeitregelungen sowie aus periodenfremden Erträgen und Aufwendungen.

Die Ertragslage war auch im Geschäftsjahr 2025 zufriedenstellend.

I ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2025 der Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	2.054,8
Ergebnis Bau- und Modernisierungstätigkeit	-226,3
Ergebnis Kapitaldisposition	119,7
Ergebnis Sonstiger Bereich und Steuern	-302,6
Jahresergebnis	1.645,6

Die Ertragslage ist wesentlich von dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, das durch die jeweilige Höhe der Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt.

Im Berichtsjahr wurden anteilige innerbetriebliche Kosten der Bau- und Modernisierungstätigkeit zugeordnet. Diesen stehen keine Erträge gegenüber.

Das Ergebnis Kapitaldisposition wird vor allem durch Beteiligungserträge bestimmt, denen im Berichtsjahr Bereitstellungszinsen gegenüberstehen.

JAHRESABSCHLUSS - BESCHLUSSVORSCHLAG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns von 15.806,72 € in die anderen Ergebnismrücklagen zu genehmigen.



DAS JAHR 2025 – BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT VOLKSWOHL EG

Das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, begleitet vom Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“. In Deutschland bezieht sich dies neben der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG auf rund 7.000 Genossenschaften mit etwa 20 Millionen Mitgliedern, die alle zu den Eckpfeilern der heimischen Wirtschafts- und Sozialstruktur zählen.

Im 105. Jahr unserer Genossenschaft möchten wir zunächst einen großen Dank an

- alle Mitglieder für das entgegengebrachte Vertrauen und die Treue,
- alle Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und die erbrachten Leistungen
- die Mitglieder des Aufsichtsrats für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit
- alle Geschäftspartner, Institutionen und vor allem auch an die wohnungswirtschaftlichen Partner in Fürth für das exzellente Miteinander

aussprechen. Wir werden weiterhin unser bestmögliches im Sinne der Genossenschaft und Ihrer Mitglieder tun, damit unser Beitrag für „eine bessere Welt“ auch im Jahr 2026 und den folgenden Jahren geleistet und spürbar bleibt.

Gerne möchten wir Ihnen nachfolgend aufzeigen, was das Jahr 2025 aus dem genossenschaftlichen Kontext in den einzelnen Themenfeldern bewegt hat, was vorangetrieben und umgesetzt wurde und auch, was die Genossenschaft beschäftigt hat. Abschließend werden wir Ihnen auch einen Ausblick auf das Jahr 2026 geben.

Wirtschaftliches und wohnungswirtschaftliches Umfeld 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für unsere und die bayerischen Wohnungsgenossenschaften erneut von einem anspruchsvollen wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld geprägt. Steigende Bau-, Instandhaltungs- und Finanzierungskosten trafen auf einen weiterhin hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig erhöhten sich die Anforderungen an die energetische Weiterentwicklung und langfristige Klimaneutralität der Wohnungsbestände. Neben den klassischen Aufgaben der Bestandsbewirtschaftung gewannen 2025 insbesondere auch die Themen Energieeffizienz, Digitalisierung, Nachhaltigkeit und eine vorausschauende Instandhaltungs- und Investitionsplanung weiter an Bedeutung. Gleichzeitig stiegen die Anforderungen an Transparenz, Dokumentation, Compliance und eine ordnungsgemäße Unternehmensführung.

Für die Wohnungsgenossenschaften bedeutete dies eine zunehmende Komplexität der täglichen Geschäftstätigkeit.

Das Jahr 2025 hat damit deutlich gemacht, dass die Anforderungen an Wohnungsgenossenschaften weiter steigen. Zukunftsfähige Genossenschaften müssen wirtschaftlich solide, ökologisch verantwortungsvoll, digital leistungsfähig und zugleich sozial ausgerichtet handeln. Für die kommenden Jahre wird es daher entscheidend sein, Investitionen und Modernisierungen strategisch zu priorisieren sowie die eigene Organisation weiterzuentwickeln, um die Mitgliederförderung und die langfristige Sicherung eines guten, bezahlbaren und lebenswerten Wohnens weiterhin vordergründig bedienen zu können.

Sanierungs- / Modernisierungsprojekte 2025

Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme in der Wirtschaftseinheit 02 – Kaiserstraße 48, Ludwigstraße 88, 90, 92, Erhard-Segitz-Straße 21, 23 – wurde vollständig abgeschlossen. Nach Abschluss der Maßnahmen hat sich hier ein grundsätzlich zukunftsfähiges Quartier entwickelt, das mit seiner Mieterstruktur ein langfristiger Eckpfeiler unserer Genossenschaft sein wird. Besonders die großzügigen neugeschaffenen Balkonflächen sowie der ansprechend gestaltete Innenhof bieten bei diesem Projekt die offensichtlichsten Mehrwerte neben dem hohen Energieeffizienzstandard, der durch die energetische Modernisierung erreicht werden konnte.

Im Frühjahr 2025 begannen für weitere 32 Wohneinheiten unseres Bestandes die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Wirtschaftseinheiten 25 – betreffend die Ritter-von-Aldebert-Straße 43, 45 – sowie 26 – Ritter-von-Aldebert-Straße 23, 25. Über das ganze Jahr hinweg waren diese Arbeiten andauernd und konnten leider auch nicht innerhalb des angedachten Zeitplanes abgeschlossen werden, so dass diese wohl weiter in das kommende Jahr 2026 hineinreichen werden. Für die entstandenen Umstände, Beeinträchtigungen und Hemmnisse, die mit den auftretenden Problemstellungen beim Sanieren und Modernisieren im Bestand einhergegangen sind, möchten wir uns an dieser Stelle bei den betroffenen Parteien entschuldigen. Uns war und ist bewusst, dass das Sanieren und Modernisieren im Bestand eine Zumutung für die Bewohnenden sind. Die Alternative des Leerziehens haben wir bei dieser Maßnahme bewusst nicht in Erwägung gezogen, da in unmittelbarer Nähe kein ausreichender Ersatzwohnraum vorhanden war.

In der Endfassung werden wir in der Ritter-von-Aldebert-Straße aber auch einen deutlichen Mehrwert für die Bewohnenden, durch zusätzliche Wintergärten und große Balkonanlagen generiert haben, der neben dem KFW-55-Standard auch zur persönlichen Genugtuung gereichen sollte. Besonders hervorzuheben ist, dass die beiden Gebäuderiegel (Häuser 43, 45 sowie 23, 25) die ersten sein werden, die ein vollständig auf Wärmepumpen basiertes Heizsystem erhalten haben.

Zu guter Letzt wurde noch der Beschluss gefasst, die Sanierungs- und Modernisierungsplanungen für die Wirtschaftseinheit 24 – Ludwigstraße 12, Lessingstraße 20 – in die Tat umzusetzen. Eine entsprechende Information der Bewohnenden erfolgt zu Beginn des kommenden Jahres 2026. Auch hier steht die energetische Modernisierung zum aktuellen KFW-Standard hin als Priorität auf der Agenda, was bedeutet, dass die Umstellung des Heizsystems – von der in die Jahre gekommenen Öl-Heizung samt dem riesigen, nicht ganz risikofreien Öltank auf eine Wärmepumpen-Hybrid-Lösung – vollzogen wird. Darüber hinaus erfolgen die entsprechenden Dämmmaßnahmen ebenso wie der Austausch der Fenster und die Erneuerung der Heizungsinstallationen in den auch hier bewohnten Wohnungen als Kernmaßnahmen.

Personalentwicklungen

Hinsichtlich der Personalentwicklungen bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG gab es im Jahr 2025 den vermutlich prägendsten Einschnitt bezüglich Mitarbeitenden in der gesamten Unternehmenshistorie. In Person von Frau Edeltraud Herberth verabschiedete sich eine wahre Institution des Fürther Genossenschaftswesens nach weit mehr als 40 Jahren in die passive Phase der Altersteilzeit. An dieser Stelle möchten wir die Gelegenheit nutzen, uns bei Frau Herberth für das Geleistete, ihr außerordentliches Engagement wie auch die Bereitschaft, der Genossenschaft dort auszuweichen, wo, wann immer auch die Notwendigkeit gegeben war, herzlichst zu danken. Wir wünschen Frau Herberth von Herzen nur das Beste für die begonnene passive Phase der Altersteilzeit und die sich anschließende wohlverdiente Rentenzeit.

Nachdem bereits im Jahre 2024 die Besetzung der sich abzeichnenden Vakanz von Frau Herberth durch das Hinzukommen von Frau Alexandra Öttinger geregelt wurde, waren die Personalwechselspiele im Jahr 2025 dankbarerweise ausgeblieben.

Mit der Anstellung von Herrn Norbert Altscher zum 01.08.2025 als technischen Objektbetreuer wurde die Idee der wieder verstärkten genossenschaftseigenen Präsenz in den Liegenschaften weiterverfolgt. Ebenso verfolgte man mit der Festanstellung von Frau Emily Prager, nach erfolgreich bestandener Prüfung der Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit einem sehr zufriedenstellenden Ausbildungsergebnis, konsequent den Weg, weiter den eigenen Nachwuchs auszubilden und langfristig im Unternehmen zu etablieren.

Ergänzend sei erwähnt, dass auch wenn im Jahr 2025 kein neues Ausbildungsverhältnis begründet wurde, da die letzte notwendige Überzeugung bei der Besetzung gefehlt hatte, das Thema Ausbildung junger Menschen nicht ad acta gelegt wurde. Das Thema Fachkräftenachwuchs ist im Gegenteil ein sehr bedeutsames für unser Unternehmen, welches aber auf Grund der überschaubaren Unternehmens-

größe auch mit großen Aufwandserfordernissen einhergeht, insofern es qualitativ und zukunftsorientiert gestaltet werden soll. Wir sind hoffnungsvoll, dass im Jahr 2026 wieder eine entsprechende Anstellung erfolgen kann, die den gegenseitigen Erfordernissen Rechnung trägt.

Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und Digitalisierung

Die bereits erwähnten Erfordernisse des ökologisch verantwortungsvollen, digital leistungsfähigen und zugleich sozial ausgerichteten Handelns haben die Bau- und Siedlungsgenossenschaft im Jahr 2025 ausführlich beschäftigt.

Im Ergebnis hierbei standen drei signifikante Geschehnisse, die diesen Themen Rechnung tragen. Dabei handelte es sich um die jeweils erstmalige und ausführliche Ausarbeitung der Themenstellung und die finalisierte schriftliche Erstellung des

- ESG Berichtes 2025 – Nachhaltigkeit für Umwelt, Soziales und in der Unternehmensführung,
- Klimapfad 2045 – Strategien zur CO₂-Reduktion, energetischen Sanierung und nachhaltigem Wohnen.

Die dritte Komponente bezog sich auf das Thema Digitalisierung und Selektion eines zukunftsfähigen ERP-Systems, welches die Möglichkeiten der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft und dem Genossenschaftswesen bestmöglich und zukunftssträchtig abbildet. Hierbei wurde der Entschluss gefasst, sich mit der Dr. Klein Digital AG einen innovativen und modernen Partner zu suchen, der die Erfordernisse zukünftig bedarfsgerecht und zeitgemäß befrieden und die weitere Digitalisierung der Genossenschaft, gerade auch im Bereich der Mitgliedereinbindung und -kommunikation, ermöglichen soll.

Basierend auf diesen Grundlagen sehen wir die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG gewappnet für die nächsten Jahre. Wir sind uns unseren Herausforderungen bewusst und werden weiter daran arbeiten, die gesteckten und definierten Ziele im Einklang mit der Förderung unserer Mitglieder und der Bereitstellung von bezahlbarem attraktiven Wohnraum zu erreichen.

Vorausschau

Mit Augenmaß und der gebotenen Vorsicht wird die Genossenschaft auch in 2026, ohne Abhängigkeit und Kenntnis über die finalen zukünftigen Rahmenbedingungen im politischen Deutschland, ihren Weg weitergehen. Stagnation und der damit einhergehende Rückschritt sind weder für Aufsichtsrat noch Vorstand ein Mittel der Wahl. So wird die vollumfängliche Sanierung und umfangreiche Modernisierung der Wirtschaftseinheit 24 – Ludwigstraße 12, Lessingstraße 20 – in die Realisierungsphase überführt werden und hoffentlich noch im Jahr 2026 einen Abschluss finden.

Darüber hinaus wird die Genossenschaft die ERP-Systemumstellung im kommenden Jahr entsprechend vorbereiten und vorantreiben, so dass zum geplanten Aktivierungszeitpunkt am 01.01.2027 ein reibungsloser Übergang erfolgen kann. Des Weiteren werden die Möglichkeiten in der Digitalisierung der Liegenschaften im Rahmen eines weiteren Projektes im Jahr 2026 genutzt und ein System digitaler Gebäudezwillinge gestaltet, welches die Umsetzung der Anforderungen aus dem Klimapfad effizienter, kostengünstiger und vor allem den Förderkriterien angepasst möglich machen soll. Dies ist integraler Bestandteil der zukünftigen Unternehmens- und Investitionsplanung der Genossenschaft.

Somit steht das Jahr 2026 für die Verwaltung im Zeichen der Digitalisierung und zukunftsorientierten Unternehmensgestaltung mit dem Ziel, dass in 100 Jahren auch die dann ausstehende 200. Mitgliederversammlung ordnungsgemäß und zur Zufriedenheit aller abgehalten werden kann, nachdem wir im Jahr 2026 mit Ihnen gemeinsam die 100. Auflage unserer ordentlichen Mitgliederversammlung begehen dürfen.

Ihr Vorstand der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG

Peter Lang, Maximilian Präsl, Johann Zweier



Bild: WIE 66 Haus Ortsstraße 4



I BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die dem Aufsichtsrat satzungs- und gesetzesmäßig übertragenen Rechte und Pflichten vollumfänglich wahrgenommen. Dieser hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung umfassend begleitet, worüber nachfolgend Bericht erstattet wird.

In den vier gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes im Berichtsjahr 2025 konnte sich das Gremium einen umfassenden Überblick über den Geschäftsverlauf, die zukünftigen Planungen und die Entwicklungen der Genossenschaft verschaffen.

Erneut war der Aufsichtsrat in wesentliche Entscheidungen und – für die Genossenschaft wichtige – Fragestellungen vollumfänglich involviert. Neben den Berichten des Vorstandes zum aktuellen Geschäftsverlauf sowie den Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurden beispielsweise der Jahresabschluss zum 31.12.2024 samt Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenso behandelt wie zukünftige Entwicklungen und Planungen der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat wurde auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig, insbesondere durch quartalsweise erstellte Risikoberichte des Vorstandes, über den Geschäftsverlauf informiert. Fachbezogen und unter Berücksichtigung der individuellen Qualifikationsprofile der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder erfolgte regelmäßig auch die Einbeziehung in operative Themen und Fragestellungen des täglichen Tuns der Genossenschaft.

Die 99. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 29. Oktober 2025 im Pfarrzentrum St. Heinrich in Fürth statt. Ordnungsgemäß und satzungskonform wurde die Beschlussfassung über den Jahresabschluss und Verwendung des Bilanzgewinns 2024 vorgenommen.

Im Berichtsjahr 2025 wurden durch alle Mitglieder des Aufsichtsrates Revisionsprüfungen zu insgesamt 13 unterschiedlichen Themenkomplexen der Genossenschaft durchgeführt. Die schriftlichen Berichte hierüber wurden auch mit dem Vorstand behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.



Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 06.05.2026 geprüft, erörtert und zur Kenntnis genommen. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes wurde einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 unter Billigung der Rücklagenbildung zu beschließen und die Einstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 15.806,72 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen zu genehmigen.
- Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.

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

Ebenso bedankt sich das gesamte Gremium des Aufsichtsrates für die gesamtheitliche Wiederwahl der Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte im Rahmen der 99. ordentlichen Mitgliederversammlung am 29.10.2025. Gemeinschaftlich wird die Hingabe und ordentliche Pflichterfüllung im Rahmen dieser Tätigkeit auch für die kommenden Jahre seitens des Aufsichtsrates versichert.

Fürth, im Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wolfgang Siry

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGS- ERGEBNIS DES VDW BAYERN

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für die sonstigen Informationen verantwortlich. Diese umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen wesentlich beteiligt:

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaft GmbH mit T€ 291,4 am Stammkapital i.H.v. T€ 1.119,7 (26 %) und

- Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit T€ 5,0 am Stammkapital i.H.v. T€ 25,0.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

In das eingesetzte ERP-System Wodis Sigma erfolgten nach Auskunft des Herstellers keine Investitionen mehr. Kurz- bis mittelfristig ist weiterhin mit dem Auslaufen des Software as a Service-Vertrages und der damit einhergehenden Abschaltung des eingesetzten Systems zu rechnen. Auf das daraus für die Genossenschaft entstehende Risiko einer ungeordneten Migration weisen wir hin und empfehlen, sich frühzeitig mit dem Wechsel des ERP-Systems zu befassen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-,

Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass die Vorwegeinstellung über 50 % des Jahresüberschusses 2025 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung steht.

Des Weiteren sind die Offenlegungsvorschriften des § 339 HGB zu beachten.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage ist wesentlich von dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, das durch die jeweilige Höhe der Instandhaltungskosten beeinflusst ist, bestimmt. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufrieden stellend.

Aus der Geschäftstätigkeit der Beteiligungsunternehmen und nach der wirtschaftlichen Lage der Beteiligungsunternehmen, wie sie sich im Jahresabschluss zum 31.12.2025 darstellt, ergeben sich für die Genossenschaft aus heutiger Sicht keine Risiken mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 20. Juli 2026

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Weberndörfer)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

BILANZ

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
Aktiva	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		115.236.446,12	113.149.888,12
Grundstücke ohne Bauten		239.708,15	239.708,15
Technische Anlagen und Maschinen		48.121,00	17.575,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		120.335,55	138.319,55
Anlagen im Bau		0,00	576.081,08
Bauvorbereitungskosten		46.667,40	35.301,61
Finanzanlagen			
Beteiligungen		458.105,75	458.105,75
Anlagevermögen insgesamt		116.149.383,97	114.614.979,26
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	3.267.409,43		2.834.230,18
Andere Vorräte	33.271,98	3.300.681,41	34.714,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	74.776,16		41.015,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.496,20		1.481,39
Sonstige Vermögensgegenstände	143.500,09	219.772,45	372.071,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand	5.040,69		13.864,17
Guthaben bei Kreditinstituten	1.131.738,06		544.655,37
Bausparguthaben	0,00	1.136.778,75	230.502,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.782,89	8.362,38
Bilanzsumme		120.823.399,47	118.695.875,64

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
Passiva	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	137.280,00		115.960,00
der verbleibenden Mitglieder	2.599.480,00		2.618.980,00
aus gekündigten Anteilen	520,00	2.737.280,00	520,00
Kapitalrücklage		10.063.991,62	10.060.311,62
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.204.355,98		2.039.355,98
Bauerneuerungsrücklage	0,00		600.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	27.018.859,87	29.223.215,85	24.938.100,14
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.645.806,72		1.475.759,73
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	1.630.000,00		1.460.000,00
Bilanzgewinn		15.806,72	15.759,73
Eigenkapital insgesamt		42.040.294,19	40.388.987,47
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen			
und ähnliche Verbindlichkeiten	2.657.103,00		2.350.543,00
Sonstige Rückstellungen	556.676,84	3.213.779,84	755.345,70
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	50.245.201,22		49.105.510,36
gegenüber anderen Kreditgebern	20.804.329,55		21.334.338,66
Erhaltene Anzahlungen	3.096.467,40		2.894.587,51
aus Vermietung	41.486,72		29.066,10
aus Lieferungen und Leistungen	1.359.169,02		1.819.266,90
Sonstige	10.358,66	75.557.012,57	9.158,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.312,87	9.071,05
Bilanzsumme		120.823.399,47	118.695.875,64

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2025 BIS 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
	€	€
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.512.290,63	11.271.920,84
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.818,31	1.803,50
Bestandsveränderungen		
an unfertigen Leistungen	481.242,68	503.436,90
Sonstige betriebliche Erträge	65.600,70	47.448,20
Aufwendungen		
für Bewirtschaftungstätigkeit	5.189.087,99	4.513.220,02
für andere Lieferungen und Leistungen	53.241,32	15.437,71
Rohergebnis	7.818.623,01	7.295.951,71
Personalaufwand	1.603.432,76	1.279.559,30
Abschreibungen	2.505.121,81	2.513.783,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	578.027,73	507.270,86
Erträge aus Beteiligungen	21.627,65	21.627,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.099,65	52.677,27
Zinsen und ähnlicher Aufwand	1.373.781,98	1.324.039,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.629,01	2.794,64
Ergebnis nach Steuern	1.875.357,02	1.742.808,66
Sonstige Steuern	229.550,30	267.048,93
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.645.806,72	1.475.759,73
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	1.630.000,00	1.460.000,00
Bilanzgewinn	15.806,72	15.759,73



Bilder: WIE 03 Grünanlage

| ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Volkswohl eG, Ludwigstr. 97, 90763 Fürth, ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Fürth unter der Nummer GnR 103 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 aufgestellt.

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen in der Satzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige Abschreibungen bewertet.

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

Gebäude der ehemaligen BSG	1,25 %
Gebäude der ehemaligen Volkswohl eG	1,0 % - 1,25 %
Gebäude Am Kellerberg 26-30	2,0 %
Garagen	5 %
Werkstatt	17,5 Jahre
Trafostation	80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 – 33,33 %

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit 35 Jahren neu festgelegt. Dadurch verlängert sich je nach Zeitpunkt der Modernisierung die Restnutzungsdauer. Neuzugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben (§ 6 Abs. 2 EStG). Anschließend werden sie im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Gegenstände unter 250 € werden nicht aktiviert, sondern im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Das unter „Anderen Vorräten“ ausgewiesene Heizmaterial und Betriebsmittel werden nach der FIFO-Methode zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinsaufwendungen von T€ 48,6 (Vj. T€ 45,2), aus der Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ergaben sich Zinserträge von T€ 84,1 (Vj. T€ 36,6).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,06 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Gehaltssteigerungen in Höhe von 3,5 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0 % p.a. angesetzt.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -79.437,00 EUR.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres		Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025	
	€	€	€	€	€	€	€	
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	150.129.483,54	244.372,75	405,00	4.305.022,66			154.678.473,95	
Grundstücke ohne Bauten	239.708,15						239.708,15	
Technische Anlagen und Maschinen	21.909,36	36.084,48					57.993,84	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.765,49	19.166,92					374.932,41	
Anlagen im Bau	576.081,08	3.728.941,58			4.305.022,66		0,00	
Bauvorbereitungs- kosten	97.676,49	11.365,79					109.042,28	
	151.420.624,11	4.039.931,52	405,00				155.460.150,63	
Finanzanlagen								
Beteiligungen	458.105,75						458.105,75	
Anlagevermögen insgesamt	151.878.729,86	4.039.931,52	405,00				155.918.256,38	

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich EUR 3.267.409,43 (Vorjahr EUR 2.834.230,18) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit:			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
			Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	€	€	€	€	€	€	€	€
	36.979.595,42	2.462.432,41				39.442.027,83	115.236.446,12	113.149.888,12
							239.708,15	239.708,15
	4.334,36	5.538,48				9.872,84	48.121,00	17.575,00
	217.445,94	37.150,92				254.596,86	120.335,55	138.319,55
							0,00	576.081,08
	62.374,88					62.374,88	46.667,40	35.301,61
	37.263.750,60	2.505.121,81				39.768.872,41	115.691.278,22	114.156.873,51
							458.105,75	458.105,75
	37.263.750,60	2.505.121,81				39.768.872,41	116.149.383,97	114.614.979,26

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres		Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€		€	€	€
Kapitalrücklage	10.060.311,62		3.680,00		10.063.991,62
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	2.039.355,98		165.000,00		2.204.355,98
(2) Bauerneuerungsrücklage	600.000,00			600.000,00	0,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	24.938.100,14	15.759,73	2.065.000,00		27.018.859,87

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	92.913,24 €
Rückstellung für Archivierungskosten	61.642,38 €
Rückstellungen für Altersteilzeit	188.912,00 €

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten ¹⁾		davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	insgesamt (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.245.201,22 (49.105.510,36)	3.355.114,92 (2.536.273,14)	9.385.452,54 (8.660.538,50)	37.504.633,76 (37.908.698,72)	50.245.201,22 (49.105.510,36)	GPR 2)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.804.329,55 (21.334.338,66)	593.819,44 (583.195,54)	2.274.026,74 (2.228.884,30)	17.936.483,37 (18.522.258,82)	20.804.329,55 (21.334.338,66)	GPR 2)
Erhaltene Anzahlungen	3.096.467,40 (2.894.587,51)	3.096.467,40 (2.894.587,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.486,72 (29.066,10)	41.486,72 (29.066,10)				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.359.169,02 (1.819.266,90)	1.359.169,02 (1.819.266,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.358,66 (9.158,89)	10.358,66 (9.158,89)				
Gesamtbetrag	75.557.012,57 (75.191.928,42)	8.456.416,16 (7.871.548,08)	11.659.479,28 (10.889.422,80)	55.441.117,13 (56.430.957,54)	71.049.530,77 (70.439.849,02)	GPR 2)

1) Für die Verbindlichkeiten sind jeweils die Vorjahresbeträge anzugeben

2) GPR= Grundpfandrecht, SU= Sicherungsübereignung, Zess= Forderungsabtretung, Bü= Bürgschaft, PF= Verpfändung

7. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten einen Betrag von T€ 2.001,1 (Vj. T€ 1.825,5) für Instandhaltungskosten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an nachfolgenden Unternehmen:

Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth 291.436,37 €
das sind 26 %; Eigenkapital 31.12.2024: 10.445.166,30 €
Jahresergebnis 2024: 580.862,46 €

Beteiligung am Stammkapital der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (seit 19.07.2012) 5.000,00 €
das sind 20 %; Eigenkapital 31.12.2024: 718.380,23 €
Jahresergebnis 2024: 3.126,57 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

3. Mitgliederbewegung

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte		Mitgliederbewegung
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7	Anfang 2025	2.060
Technische Mitarbeiter	1		Zugang 2025	91
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte etc.	2	2	Abgang 2025	114
Auszubildende	0		Ende 2025	2.037

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 19.500 € vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):¹⁾

Peter Lang
Maximilian Prösl
Johann Zweier

6. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname): ^{1) 2)}

Wolfgang Siry	Vorsitzender
Frank Müller	stellvertretender Vorsitzender
Carena Dallabetta	
André Hollitzer	
Hannelore Wiest	

E. Weitere Angaben

Zum 31.12.2025 bestanden – getrennt vom eigenen Vermögen – Kautionsforderungen für Wohnungen der ehemaligen Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Fürth in Höhe von 22.807,93 Euro, für das Objekt Am Kellerberg 26-30 in Höhe von 20.660,89 Euro, für Mietereinbauten bzw. für gewerbliche Einheiten in Höhe von 14.983,91 Euro.

Fürth, den 06.05.2026

Der Vorstand

Lang	Prösl	Zweier
------	-------	--------

1) Einschließlich im Geschäftsjahr ausgeschiedener Mitglieder

2) Unter gesonderter Bezeichnung des Aufsichtsratsvorsitzenden

Bild: WIE 62 Paul-Kellerstraße 13-19 Straßenansicht



Bild: WIE 62 Paul-Kellerstraße 13-19 Grünanlage

ÜBERSICHT WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2025							
WIE	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m² Nutzfläche
01	1922 / 1926	Ludwigstr. 94, 96, Erhard-Segitz-Str. 20, 22	4	32	1.747,26		
02	1923 / 1924 / 1925	Kaiserstr. 48, Ludwigstr. 88, 90, 92, Erhard-Segitz-Str. 21, 23	6	57	3.574,45		
03	1926 / 1927	Ludwigstr. 87, Erhard-Segitz-Str. 24, 26, 28, 30, Steubenstr. 10, 12	7	62	4.346,58		
04	1928 / 1929 / 1930 / 1931	Schwabacher Str. 159, 161, Kaiserstr. 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	10	94	6.823,52	1	66,20
05	1931 / 1934 / 1935 / 1936 / 1937	Schwabacher Str. 154, 156, Daniel-Ley-Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Neumannstr. 7, 9, 11, 13	18	140	8.300,47	3	190,51
06	1938 / 1940	Schreiberstr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	7	56	2.859,95		
07	1924 / 1925 / 1938	Ludwigstr. 98, 100, 102	3	24	1.441,91		
08	1926 / 1927 / 1928 / 1929 / 1931	Ludwigstr. 75, Kaiserstr. 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65	11	90	6.142,23		
09	1931	Simonstr. 64	1	10	669,08		
13	1951	Amalienstr. 22, Schreiberstr. 2	2	14	932,62	1	141,59
15	1954 / 1955	Herrnstr. 44, 46, 48, 50, Simonstr. 54	5	95	5.816,64		
16	1955	Scherbsgraben 20a, 20b, 22	2	15	988,82		
17	1956	Ludwigstr. 104	1	8	508,56		
18	1956	Ludwigstr. 106	1	15	1.000,82		
19	1956	Schwabacher Str. 160	1	20	1.173,91	2	212,19
20	1960 / 1961	Hätznerstr. 3, 5, 7, 9, Flößbastr. 40	5	49	3.413,95		
22	1964	Hätznerstr. 11	1	10	767,99		
23	1966	Flößbastr. 42	1	15	1.314,94		
24	1971	Ludwigstr. 12, Lessingstr. 20	2	28	2.180,34		

Übersicht Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2025

WIE	Baujahr	Anwesen	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	m² Wohnfläche	Anzahl Gewerbeeinheiten	m² Nutzfläche
25	1972 / 1973	Ritter-von-Aldebert-Str. 31, 33, 37, 39, 43, 45	6	48	4.048,62		
26	1974	Ritter-von-Aldebert-Str. 23, 25	2	16	1.383,49		
27	1979	Lilienstr. 1, 3, 7, 9, Staudengasse 3	5	43	3.441,53		
28	1983	Ritter-von-Aldebert-Str. 19, 21	2	14	1.378,89		
29	1996	Ludwigstr. 93, 95, 97, Hans-Lohnert-Str. 7	3	45	3.681,11	2	337,65
51	1954 / 1955	Flurstr. 9, 11, Frühlingstr. 1, 3, 5, Schulstr. 16	5	43	2.035,92	1	65,94
52	1957	Erlanger Str. 39	1	10	532,45		
53	1960	Erlanger Str. 41	1	14	706,59		
54	1961	Praterweg 1, 3	2	16	1.043,90		
55	1964	Aussiger Str. 14, 16	2	20	1.382,72		
56	1972 / 1974 / 1976 / 1977 / 1979	Heilstättenstr. 97, 99, Paul-Keller-Str. 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20	11	148	10.175,75		
57	1985	Paul-Keller-Str. 21, 23	2	18	1.127,42		
58	1986	Paul-Keller-Str. 25, 27	2	16	1.010,12		
60	2013	Scherbsgraben 18	2	30	2.419,85		
61	2015	Amalienstr. 26, 28, Ludwigstr. 16, 18	4	77	6.027,65		
62	2017	Paul-Keller-Str. 13, 15, 17, 19	4	64	5.647,62		
63	2004	Am Kellerberg 26, 27, 28, 29, 30	5	70	5.682,00		
66	2023	Schwabacher Str. 157 a, b, 159 Ortsstr. 4, 6 90513 Zirndorf	5	44	3.061,96		
			152	1.570	108.791,63	10	1.014,08

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN.



Bild: WIE 15 Herrnstraße 44-50

IMPRESSUM

Herausgeber

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

Ludwigstraße 97
90763 Fürth

Fotos

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

H2+ Hilpert Hühnen Architekten PartGmbH
Tilman Grewe – EXTRASCHARF

Konzept und Realisation

IDEENWELLE, Fürth

Druck

Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg



Bau- und Siedlungsgenossenschaft
VOLKSWOHL eG

Ludwigstraße 97
90763 Fürth

Telefon 0911 - 71 98 61
Fax 0911 - 71 30 77
E-Mail info@volkswohl-fuerth.de
Web www.volkswohl-fuerth.de

