



Geschäftsbericht 2025

Titelbild:

Neubau 14 Wohnungen Alte Reutstraße, Fürth
(Baubeginn erfolgt)

Inhalt

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025	4
A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	5
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen	5
1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen	10
3. Regionale Rahmenbedingungen	15
4. Fazit	15
II. Geschäftsverlauf	15
III. Lage	16
1. Ertragslage	16
2. Finanzlage	18
2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	18
2.2 Investitionen	18
2.3 Liquidität	20
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	21
1. Finanzielle Leistungsindikatoren	21
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	22
2.1 Personalentwicklung	22
2.2 Umwelt	22
2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	22
Bericht des Aufsichtsrates 2025	27
Jahresabschluss 2025 – Bilanz	28
Jahresabschluss 2025 – Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschlusses 2025	32

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH (ARGE GmbH) wurde im Jahre 1949 durch die BAUVEREIN FÜRTH eG, die Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG, die Baugenossenschaft „Volkswohl“ eG (jetzt Bau- und Siedlungsgenossenschaft „VOLKSWOHL“ eG) und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fürth eG (jetzt Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG) gegründet.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Alle Objekte der Gesellschaft befinden sich im Stadtgebiet Fürth und werden seit Gründung durch den Gesellschafter BAUVEREIN FÜRTH eG sowohl kaufmännisch als auch technisch betreut.

Die Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen neben der Vermietung mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes befasst.

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit 20,0 % beteiligt. Zudem besteht eine Beteiligung von 3,6 % an der BZG Baustoffzentralgesellschaft mbH.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten. Dabei wird der Bestand zielgerichtet modernisiert. Zudem sollen Möglichkeiten von Neubaumaßnahmen genutzt werden. Die Gesellschaft ist daher stetig auf der Suche nach Baugrundstücken, die eine angemessene/wirtschaftliche Projektierung und Bebauung ermöglichen.

Auf Basis der Unternehmensplanung werden im Geschäftsjahr 2026 Umsatzerlöse von 4.000 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.

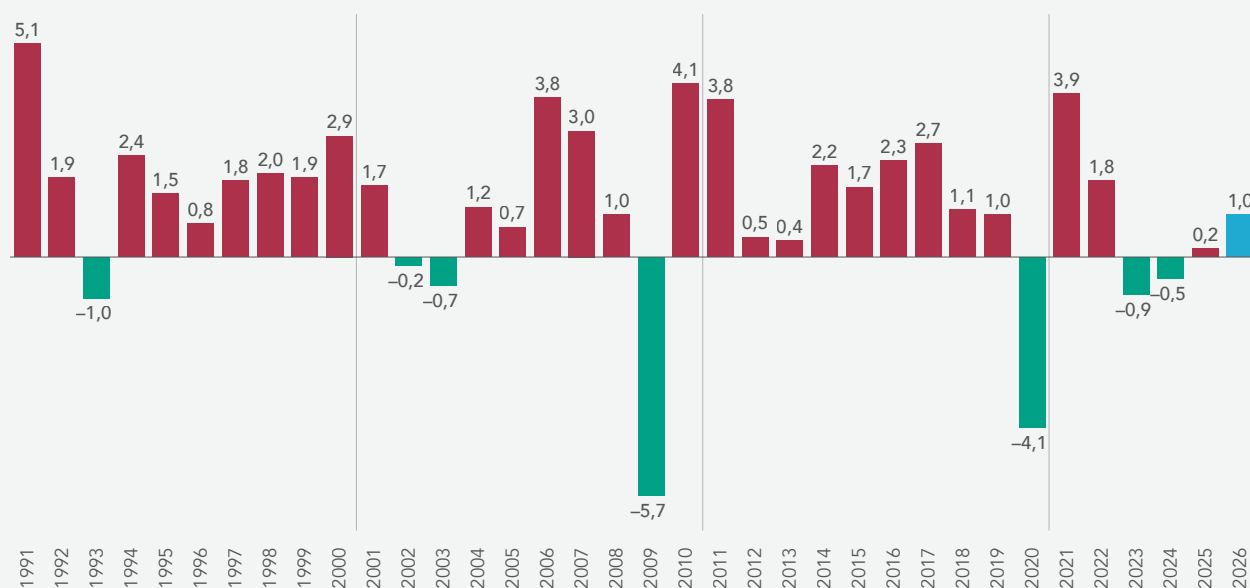
Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die In-

vestitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in 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 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.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 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 deutlich 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.

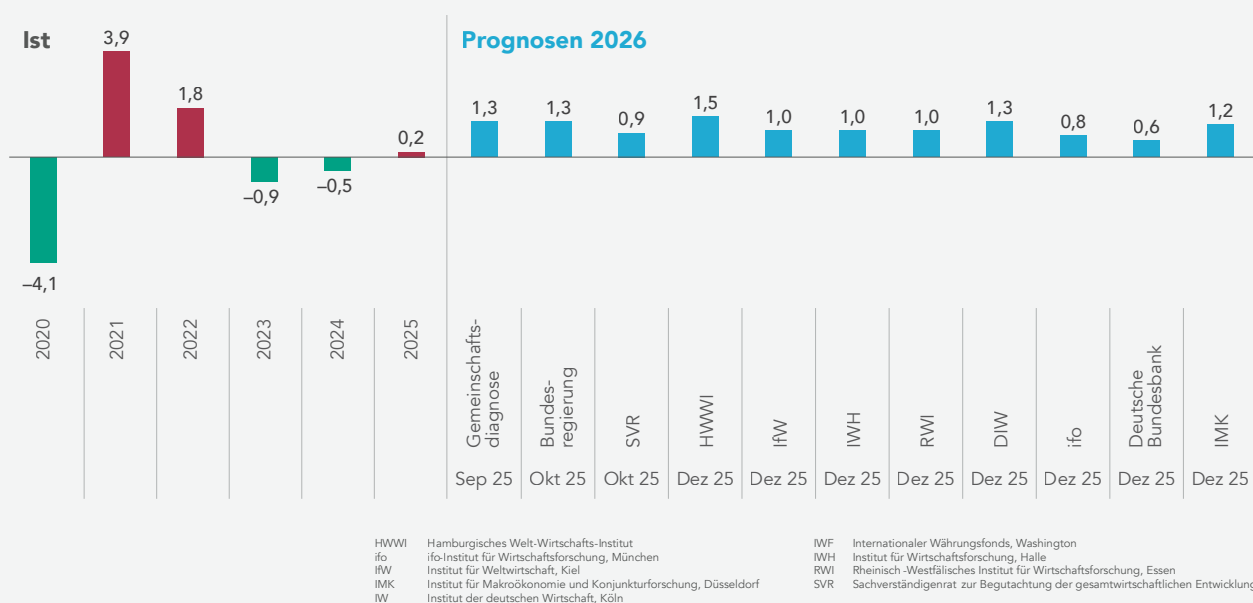
Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse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

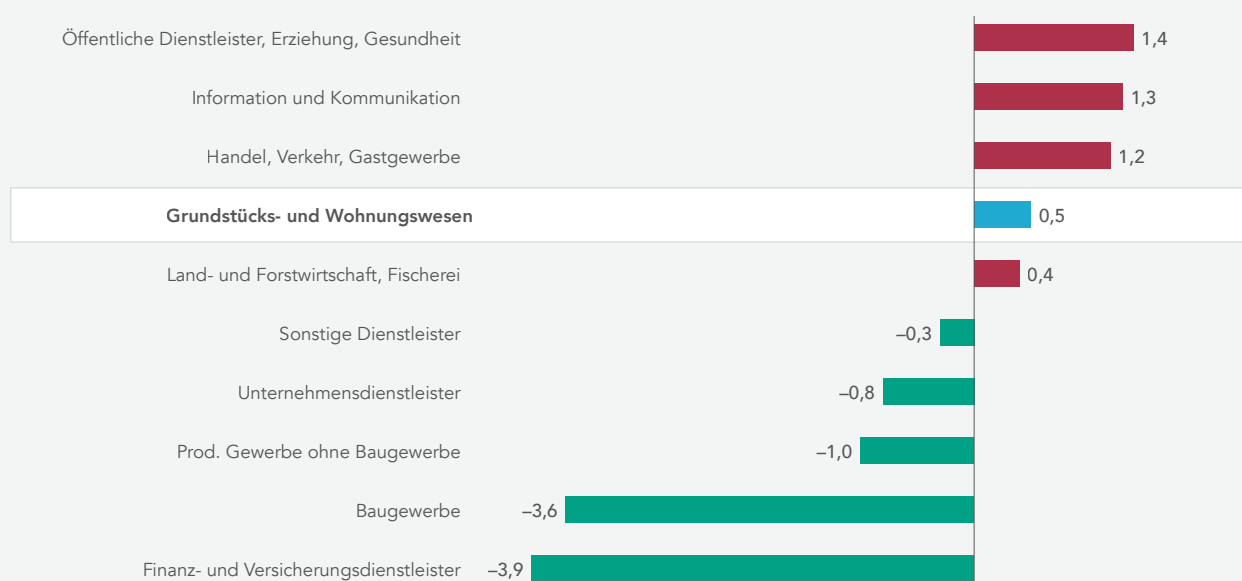
Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr.

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.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 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

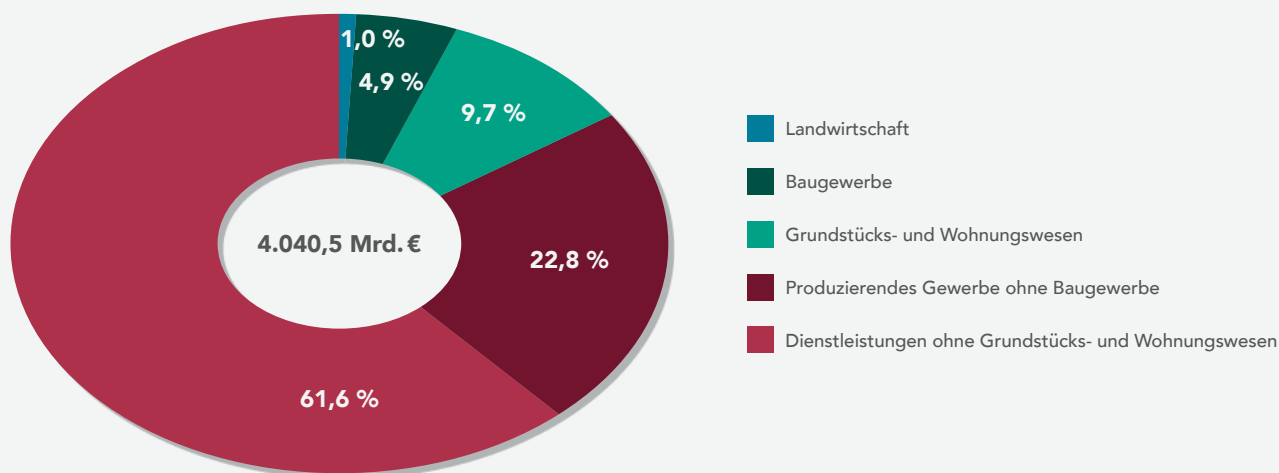
hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

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.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 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-

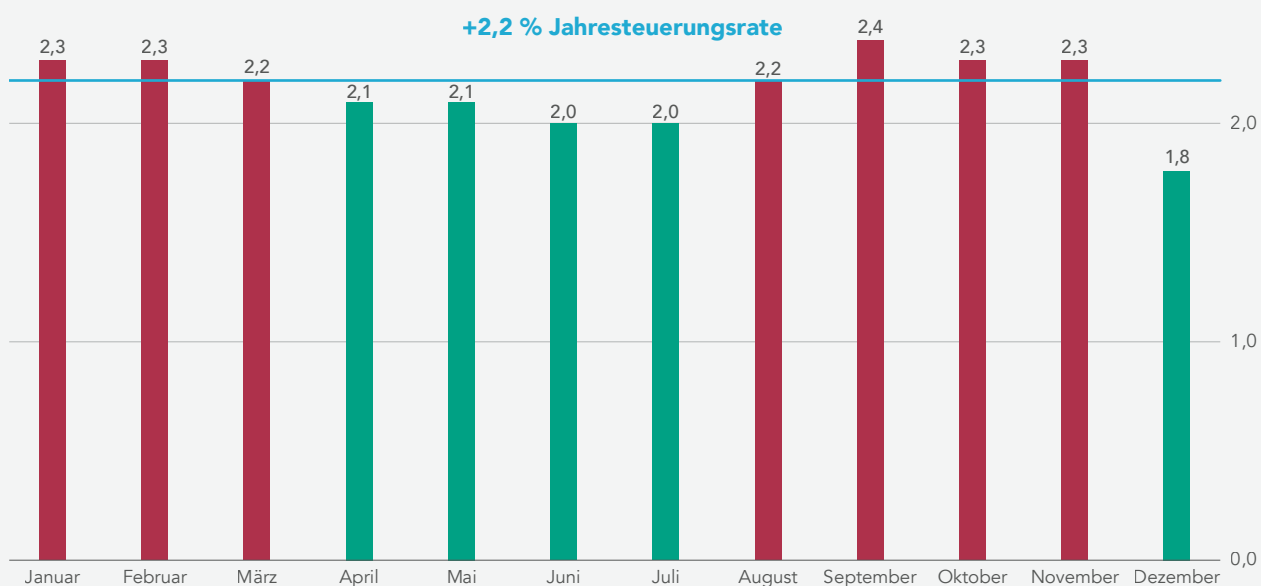
krisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

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 %.

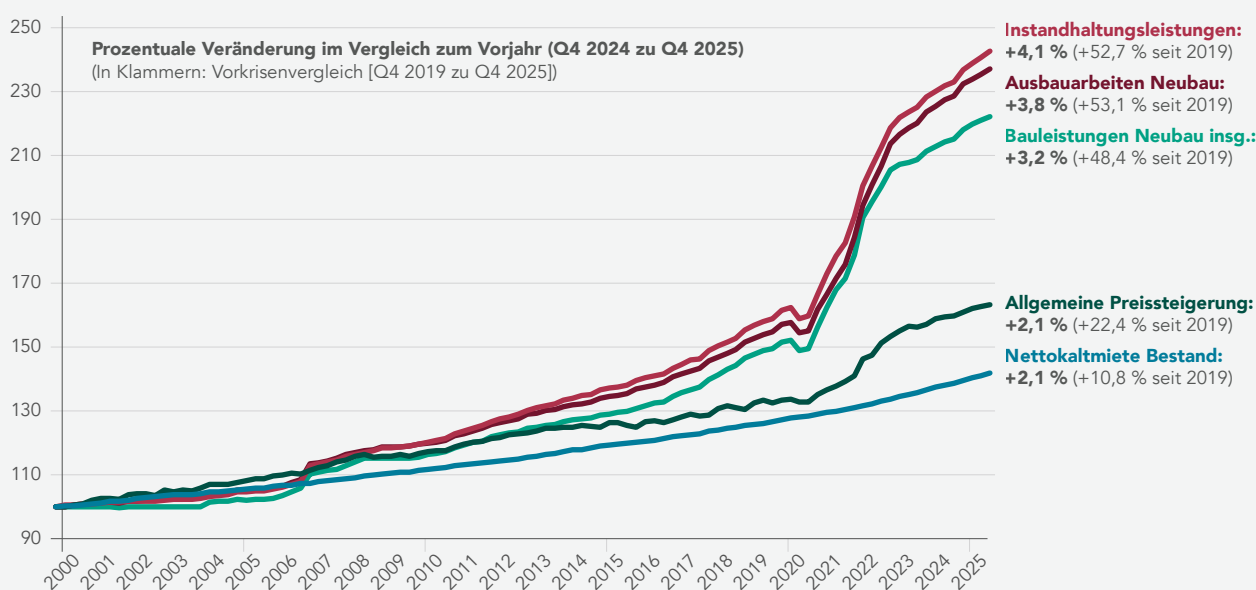
Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

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.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 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.

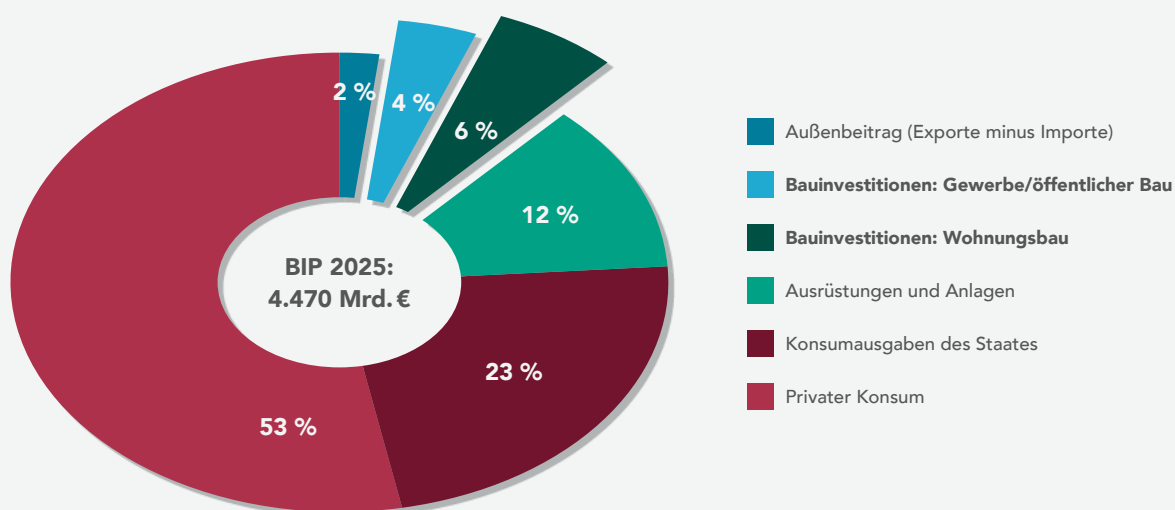
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

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

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 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

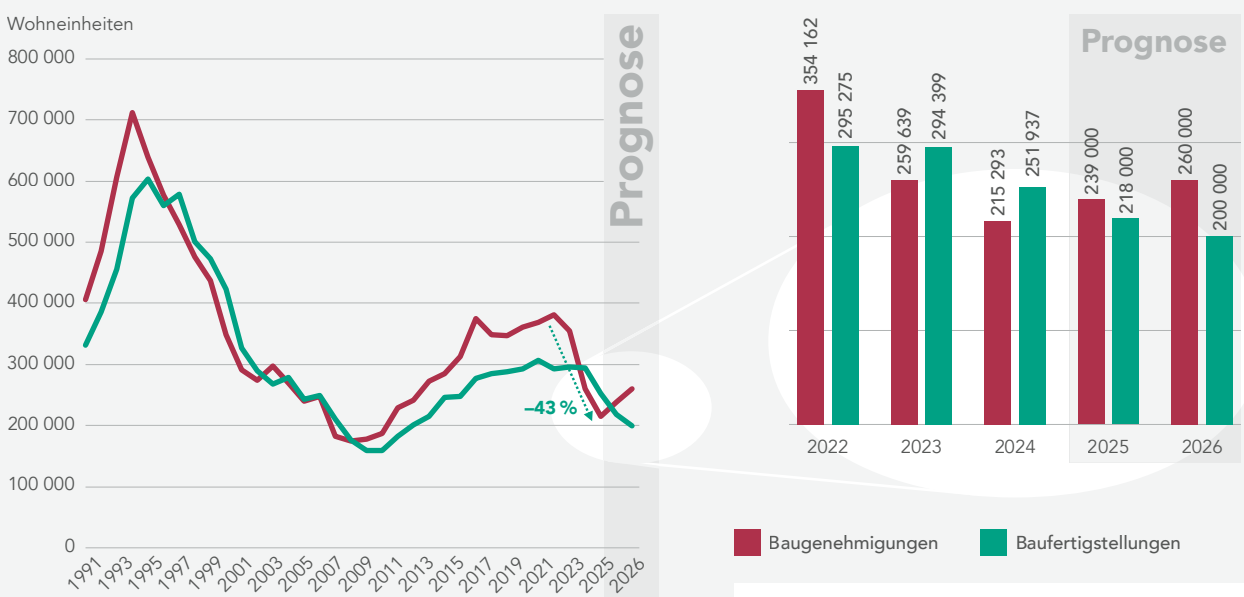
noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, 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 Gesellschaft relevanten freifinanzierten Mietwohnungsbereich weiterhin hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen sind gefragt. Unverändert hoch ist ebenfalls die Nachfrage nach hochwertig modernisierten Wohnungen oder Neubauwohnungen. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen. Da das Mietpreisniveau in Fürth und der Gesellschaft 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.

4. Fazit

Eine Vielzahl von externen Einflüssen, wie zum Beispiel der stark ansteigende Umfang von bautechnischen Erfordernissen, die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld aufgrund des demografischen Wandels und die starken Preiserhöhungen der Handwerksbetriebe und Baustoffproduzenten führen erneut zu höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen. Auch die vielen Eingriffe des Gesetzgebers haben für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die mit ihren Mieten erheblich unter dem Marktniveau liegen, zu weiteren Erschwernissen geführt. Es wird daher noch schwieriger für Wohnungsunternehmen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten, gleichzeitig die Klimawende bis zu einem vorgegebenen Zeitpunkt zu schaffen und noch ganz nebenbei weitere Anforderungen wie den demografischen Wandel im Bestand zu berücksichtigen (Stichwort Barrierefreiheit). Dabei ist bereits wieder zu erkennen, dass der Gesetzgeber immer weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter unternimmt und damit all die oben beschriebenen Wünsche konterkariert.

Die ARGE GmbH macht sich aber bei ihren Investitionen in den Bestand und in den Neubau nicht von obigen Statistiken und Erwartungen/Prognosen abhängig. Die Projekte werden einzeln betrachtet und bewertet.

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen hat sich auch 2025 intensiv um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gekümmert.

Der eigene, bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2025 wie folgt zusammen:

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

Die Gesamtwohnfläche beträgt 34.948,70 m².

Bis auf den Neubau, welcher im Geschäftsjahr 2022 bezugsfertig war, wurden alle Wohnungen in dem Zeitraum zwischen 1949 und 1966 errichtet.

Bestand

■ Schwabacher Straße 173

In den 13 Wohnungen und dem einen Gewerbe im Anwesen Schwabacher Straße 173 erfolgten umfangreiche Veränderungen am Heizungskreislaufsystem: Die technisch überholte sogen. Einrohrheizung wurde durch ein zeitgemäßes sogen. Zweirohrheizungssystem erneuert. Dieses Projekt verursachte Kosten in Höhe von 394,7 T€. Das geplante Budget wurde nicht voll ausgeschöpft.

■ Glasfaserausbau

In 2025 wurde in 265 Einheiten des Wohnungsbestandes in der Südstadt (bis auf die Wohnanlage Kaiserstraße 164/Leyher Straße 15 – Anschluss erfolgt 2026), ein modernes Glasfasernetz durch unseren langjährigen Partner TK Networks GmbH (TKN) errichtet. 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. 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 Mieter sollen ihren Telefon- oder Inter-

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

netanbieter 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.

■ Kanalprüfungen

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

■ Instandhaltung/Instandsetzung/Mieterwechsel/Bad- u. Wohnungsmodernisierung

Neben den genannten Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget von 553,8 T€ (Vorjahr: 670,8 T€) aufgewandt, davon allein rund 182,2 T€ aufgrund von Mieterwechseln. Für Bad- und Wohnungsmodernisierungen wurden 131,1 T€ aufgewendet.

■ Wohnungen in Planung

In 2025 wurde ein Baugrundstück in der Alte Reutstraße mit 1.722 qm Fläche erworben. Mit erworben wurde die bereits dem Verkäufer erteilte Baugenehmigung für 14 Wohnungen, 8 Carports und 6 Stellplätzen sowie die genehmigte Entwässerungsplanung. Das Grundstück ist geräumt. Es ist ein Baubeginn zu Beginn des 2. Quartals 2026 geplant.

■ Sonstiges: Steuerrückzahlung

Mit einem Bescheid aus 10/2008 wurde die Gesellschaft durch das Finanzamt Fürth mit einer Festsetzung eines Körperschaftsteuererhöhungsbetrages von 555.227,37 € beschwert. Dagegen hat sich die Gesellschaft in einem Rechtsverfahren durch einen Rechtszug bis zum Bundesverfassungsgericht am Ende erfolgreich gewehrt. Mit Bescheid vom 19.12.2025 wurde nunmehr ein Bescheid in

gleicher Höhe für die Rückzahlung zugestellt. Der entsprechende Geldbetrag ist am 09.01.2026 dann eingegangen.

■ Mieten

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.771,9 T€ um insgesamt 75,3 T€ auf 2.847,2 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen lag im Dezember 2025 bei 6,67 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 12/2024: 6,41 € je m²).

Bewertung:

Auch das Geschäftsjahr 2025 verlief für die ARGE wieder positiv.

Diese Entwicklung wird auch durch das ca. 10 % höher ausgewiesene Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr bestätigt, wenn der einmalige positive Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ nicht berücksichtigt wird.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird, wie auch in den Vorjahren, zum einen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt und zum anderen durch eine einmalige Steuerrückzahlung in Höhe von 555,2 T€. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.196,8 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 580,8 T€ um 616,0 T€ erhöht.

Neben o.g. einmaligem Effekt wird des Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr durch das Zusammenwirken von Veränderungen bei den folgenden Erträgen und Aufwendungen beeinflusst:

- Positiv auf das Jahresergebnis wirkt die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 208,0 T€ auf 3.830,0 T€ (Vorjahr: 3.622,0 T€). Dies begründet sich hauptsächlich durch die Erhöhung der Mieterträge in Höhe von 74,4 T€ und Mehrerlösen aus der Abrechnung der Nebenkosten in Höhe von 133,3 T€.

- Die abzurechnenden Nebenkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 162,0 T€ erhöht. Die dadurch ausgewiesenen „Bestandsveränderungen aus unfertigen Leistungen“ differieren zum Vorjahr in Höhe von 44,6 T€, was ebenfalls ergebniserhöhend wirkt.
- Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich von 261,4 T€ um 190,0 T€ auf 71,4 T€ vermindert, was das Ergebnis entscheidend negativ beeinflusst. Dies ist hauptsächlich bedingt durch den Rückgang erhaltener projektbezogener Zuschüsse in Höhe von 45,0 T€ (Vorjahr: 156,7 T€). Auch aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgten im Gegensatz zum Vorjahr mit 48,1 T€ keine Entnahmen, da für die betreffenden Anwesen kein Rückstellungspotential vorhanden war.
- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand haben sich mit 2.071,5 T€ um 122,3 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 1.949,2 T€ erhöht, was das Jahresergebnis 2025 negativ beeinflusst. Dies resultiert hauptsächlich aus erhöhten umlegbaren Betriebskosten für Heizung von 518,2 T€ (Vorjahr: 350,7 T€), die durch Mehrverbräuche bedingt sind. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 100,2 T€ vermindert.

Insgesamt ist die Ertragslage geordnet.

In den folgenden Jahren ist bei etwa gleichbleibender aufwandswirksamer Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeit, moderat steigenden Mieterträgen und dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung von Jahresüberschüssen auszugehen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.



Neubau 14 Wohnungen Alte Reutstraße, Fürth

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

2. Finanzlage

2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,4 %.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres und des Vorjahrs ist in der Tabelle unten dargestellt.

Das Anlagevermögen ist durch das erweiterte Eigenkapital (siehe unten) und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Sachanlagevermögen hat sich von 18.452,0 T€ um 1.128,3 auf 19.580,3 T€ erhöht.

Dies ist bedingt durch:

- Nachträgliche Herstellungskosten durch einen Gewerbeumbau in Höhe von: 550,6 T€
- Ankauf eines Baugrundstücks im Stadtteil Poppenreuth – Kaufpreis: 1.402,6 T€
- Planmäßige Abschreibungen in Höhe von: 826,5 T€
- Bauvorbereitungskosten von: 1,6 T€

Zum Bilanzstichtag beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft 11.597,2 T€, was einen Anteil von 49,4 % an der Bilanzsumme darstellt. Unter Einbeziehung der Rückstellungen mit eigenkapitalähnlichem Charakter (Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 211,0 T€) beträgt das erweiterte Eigenkapital 11.808,3 T€ somit 50,3 % (Vorjahr: 46,2 %) der Bilanzsumme.

2.2 Investitionen

Im Berichtsjahr wurden 4 (Vorjahr: 8) Bad- und Wohnungssanierungen mit Kosten von 131,1 T€ (Vorjahr: 215,0 T€) durchgeführt.

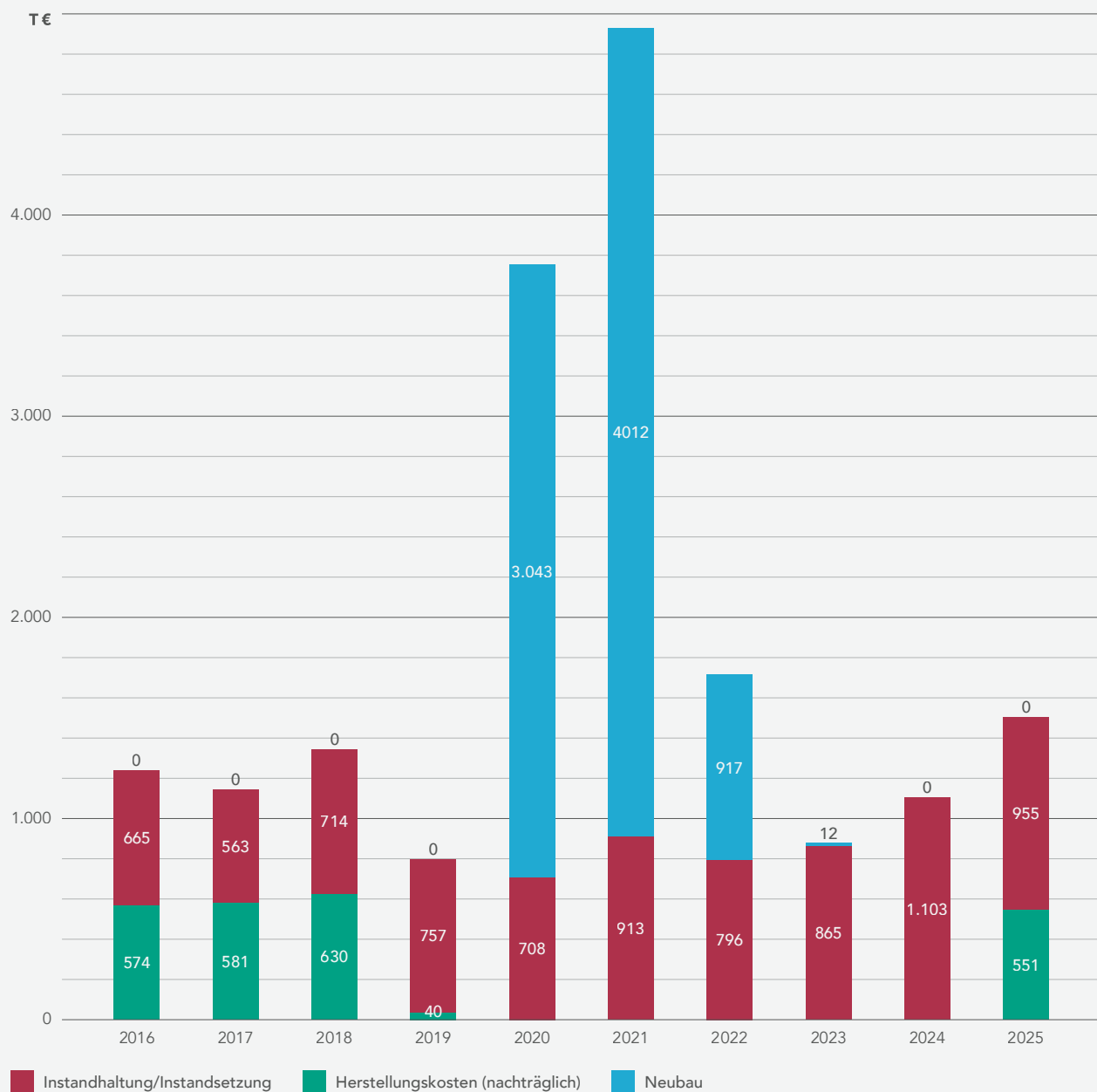
Für die laufende Instandhaltung einschließlich sog. Kleinreparaturen, Kosten für Mieterwechsel und Kanalinstandsetzungen wurden im vergangenen Jahr 422,7 T€ (Vorjahr: 409,8 T€) aufgewendet.

	2025		2024	
Vermögensstruktur	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	19,75	84,08	18,62	80,65
Umlaufvermögen	3,74	15,92	4,47	19,35
Summe	23,49	100,00	23,09	100,00
Kapitalstruktur	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	11,60	49,38	10,45	45,26
Rückstellungen	0,89	3,79	0,90	3,90
Verbindlichkeiten, langfristig	9,27	39,47	10,01	43,35
Verbindlichkeiten, kurzfristig	1,73	7,36	1,73	7,49
Summe	23,49	100,00	23,09	100,00

Die Investitionen, vor allem in Neubau und energetische Sanierung in den letzten zehn Jahren, macht die nachfolgende Grafik deutlich:

Investitionen in den Immobilienbestand und Neubau

2016–2025



Auswertung Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

2.3 Liquidität

Die Summe der ausgewiesenen „Flüssigen Mittel“ hat sich von 2.775,5 T€ zum Ende des Vorjahrs um 816,9 T€ auf 1.958,6 T€ zum Ende des Geschäftsjahres vermindert. Dies begründet sich hauptsächlich durch den Grundstückserwerb Alte Reutstraße 120 + 120a.

Eine Aufnahme von Fremdkapital war im Jahr 2025 nicht notwendig, da alle Investitionen im Rahmen von Instandhaltungen und Instandsetzungen erfolgten.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf würden ausreichend Kreditlinien zur Verfügung stehen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war stets gegeben und ist auch in absehbarer Zukunft gewährleistet. Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2026 ist gesichert. Es bleibt auch wie in den Vorjahren dabei, dass die Aufnahme von Fremdkapital objektspezifisch aus jetziger und mittelfristiger Sicht nur bei der Durchführung von größeren Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen notwendig ist. Für das Neubau-

projekt Alte Reutstraße 120 + 120a ist die Aufnahme von 1.750,0 T€ Fremdkapital im Jahr 2026 geplant.

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 23,3 T€ (Vorjahr: 70,3 T€) erzielt werden. Der Rückgang ist auf die allgemeine negative Zinsentwicklung und höhere Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Die langfristige Fremdkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr 39,5 % (Vorjahr 43,4 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Drei Viertel der Fremdmittel für 2023 abgeschlossene Neubauinvestitionen haben eine 30-jährige Zinsbindung.

Die Vermögenslage ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2025 wurden 23 (Vorjahr: 27) Mietverhältnisse beendet. Die Fluktuationsrate war somit 4,4 % (Vorjahr: 5,1 %).

Zum Bilanzstichtag stand keine (Vorjahr: 5) Wohnung leer. Daraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 0,0 % (Vorjahr: 1,0 %).

Wie bereits in einem der vorherigen Kapitel erwähnt, ergaben sich im letzten Geschäftsjahr einmalige Erträge aus Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 555,2 T€. Dieser ursprünglich im Jahr 2008 sogen. Körperschaftsteuererhöhungsbetrag wurde damals auf Grund der Änderung der Rechtslage an das Finanzamt abgeführt. Mit Wiedereinführung der alten Rechtslage, die bereits vor 2008 galt, wurde dieser Betrag zurückgefordert. Da diese einmaligen Erträge die Gesamtkapitalrentabilität und den Cashflow entscheidend beeinflussen, wurde auf einen Ansatz verzichtet, um einen Vergleich mit den Vorjahren zu ermöglichen.

Die Gesamtkapitalrentabilität setzt den Jahresüberschuss zuzüglich Zinsaufwendungen und abzüglich der Verwendung der Rückstellung für Bauinstandhaltung ins prozentuale Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich in den letzten drei Jahren nur geringfügig verändert und liegt im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als einen Prozentpunkt über dem Niveau mittelfristiger Anlagen am Kapitalmarkt.

Die Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus Mietanpassungen, hauptsächlich aufgrund von kontinuierlicher Wertverbesserung des Wohnungsbestandes und von moderaten Anpassungen nach dem Fürther Mietspiegel.

Die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche beinhalten alle aufwandswirksamen Gesamtausgaben. Die Investitionen für Instandhaltung und Instandsetzung sind in den letzten drei Jahren auf angemessenem Niveau. Aufgrund des Abschlusses der Neubauinvestitionen im Jahr 2023 stehen hier wieder mehr Mittel zur Verfügung, was sich im permanenten Anstieg der Ausgaben in den letzten beiden Geschäftsjahren zeigt.

	2025	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	3,2 %	2,8 %	3,1 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete je m ²	6,52 €/m ²	6,38 €/m ²	6,28 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	27 €/m ²	31 €/m ²	24 €/m ²
Gesamtinvestitionen im Bestand je m ²	42 €/m ²	31 €/m ²	24 €/m ²
Cashflow nach DVFA/SG	1.494,4 T€	1.402,7 T€	1.406,6 T€
Tilgungskraft	3,7	3,1	2,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	6,4 Jahre	7,0 Jahre	8,0 Jahre
Zinsdeckung	4,1 %	4,3 %	4,6 %

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

Durch diesen Mitteleinsatz zur Entwicklung 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, ebenso wie der dynamische Verschuldungsgrad, welcher die langfristigen Kredite in Bezug zum Cashflow betrachtet, haben sich in den letzten Geschäftsjahren stetig verbessert.

Der prozentuale Anteil des Zinsaufwandes an den Erträgen aus Netto-Kaltniete (Zinsdeckung) hat sich in den letzten drei Geschäftsjahren immer weiter verringert und ist als sehr gut einzuschätzen.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

2.1 Personalentwicklung

Neben dem Geschäftsführer wird die Gesellschaft von ihrem Gesellschafter „BAUVEREIN FÜRTH eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

In der Geschäftsführung gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen. Im Aufsichtsrat ist Herr Stefan Hildner zum 15.10.2025 ausgeschieden. Durch Neuwahl am 04.12.2025 ist Herr Jürgen Häfner ab diesem Zeitpunkt neues Mitglied des Gremiums.

2.2 Umwelt

Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik ist selbstverständlich. Es sind Rahmenverträge mit dem Energieversorger infra fürth gmbh für Gas und Strom geschlossen worden. Neben einer längerfristigen Fixierung der Lieferpreise 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.

Derzeit sind noch 362 von 526 Wohnungen an eine Einrohrheizung angeschlossen. Es ist geplant, diese sukzessive zu einer Zweirohrheizung umzurüsten, die eine effizientere Steuerung zulässt und damit nachhaltiger ist und zudem den Wohnkomfort erhöht. Zugleich wird dabei geprüft, ob einzelne Anwesen aus der Versorgung durch Heizzentralen herausgenommen und dann über eine Luft-Wärmepumpe versorgt werden können.

Das Thema Infrastruktur für Elektromobilität wird ebenfalls angepackt und dabei auch auf Quartierslösungen gesetzt. In dem Quartier Hardhöhe, in dem die Gesellschaft 240 Wohnungen hat, können die Mieter zwei Ladestationen exklusiv mit den Mitgliedern der BAUVEREIN FÜRTH eG nutzen. Die Ladestationen befinden sich auf dem Parkplatz des Anwesens Hardstraße 112 und sind von den Wohnungen fußläufig gut zu erreichen. Dies ermöglicht, dass das Fahrzeug zum Laden abgestellt werden kann und man für die voraussichtliche Ladedauer nach Hause gehen kann.

Die 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. Die Geschäftsführung hat eine Klimastrategie festgelegt, die die derzeitigen Rahmenbedingungen abbildet und laufend fortentwickelt wird.

2.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

2.3.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen. Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 die Geschäftsführung die Gesellschaft 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 Gesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Gleichzeitig wird der Bestand kontinuierlich instandgesetzt, um in keinen Instandhaltungsstau zu geraten. Dies ist aus den Kennzahlen der letzten Jahre deutlich zu erkennen.

Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren auch wieder mit Neubau beschäftigt. So wurden 2022 in der Kaiserstraße 166/Leyher Straße 15 nach über 55 Jahren erstmalig wieder Wohnungen (30) neu errichtet. Mit Baubeginn im 2. Quartal 2026 wird mit der Errichtung von weiteren 14 Wohnungen begonnen, damit wird der Wohnungsbestand innerhalb von 5 Jahren um rund 9 % erweitert. Ein einmal durch die Gesellschaft geschaffener zusätzlicher Wohnraum bleibt auch in den folgenden Jahrzehnten in der Bestandsbewirtschaftung dauerhaft den freien Marktkräften entzogen. Die ARGE GmbH wird daher auch zukünftig Neubaumaßnahmen durchführen, um 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.

Geplante Investitionen 2026 ff.

■ Umrüstung Einrohrheizung auf Zweirohrheizung und Wärmepumpe

In vielen Beständen der Gesellschaft 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 13 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit umgerüstet und in 2026 folgen die Anwesen Schwabacher Straße 169 und 171 mit insgesamt 16 Wohnungen. In den folgenden Jahren sollen kontinuierlich weitere Bestände umgebaut werden. Dies erfordert einen großen finanziellen als auch organisatorischen Aufwand, da die Arbeiten auch in den Wohnungen stattfinden müssen. Die Umrüstung ist notwendig, um den Wohnwert der Mieter nachhaltig zu steigern und eine

noch verursachergerechtere Abrechnung zu erreichen. Zudem werden die Anwesen zukünftig durch eine Luft-Wärmepumpe versorgt und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert.

■ Glasfaserausbau

In 2026 wird der Einbau im zweiten Kernwohngebiet Hardhöhe stattfinden. Dann steht allen Wohn- und Gewerbeeinheiten des Bestandes dieser moderne, zukunftsfähige Standard zu Verfügung.

■ Kanalprüfungen/-sanierungen

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.

■ Neubau 14 Wohnungen Alte Reutstraße

Der Baubeginn für die Errichtung von 14 Wohnungen, 8 Carports und 6 Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück Alte Reutstraße 120 + 120a ist für das 2. Quartal 2026 geplant. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen. Als Kosten werden 4.344,0 T€ veranschlagt.

Im Geschäftsjahr 2026 sind Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1.450,0 T€ vorgesehen. Es werden Umsatzerlöse von 4.000,0 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 771,0 T€ erwartet.

Der Immobilienbestand ist langfristig finanziert, sodass keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung zu befürchten ist.

Die finanziellen Leistungsindikatoren werden sich in 2026 voraussichtlich in ähnlicher Größenordnung wie im Geschäftsjahr 2025 darstellen.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

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 Mieter. Hierzu werden die Kennzahlen regelmäßig bewertet, jedoch kann die Gesellschaft 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 Mieter. Dort, wo auch immer möglich, versucht die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Mietern 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 Projektierungsnotwendigkeit von größeren Bau-

vorhaben 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.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagements der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 ARGE GmbH und dem ortsüblichen Mietpreisniveau besteht. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose erscheint daher gering.

Auf die Zunahme von Personen, die aus verschiedensten Gründen (Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner, Bezieher von Transfereinkommen und Familien mit mehreren Kindern) auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, wird entsprechend reagiert. Es ist weiterhin sichergestellt, dass angemessener, leistbarer 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 Gesellschaft 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 zu verbessern. Sollte die „Politik“ hier die

Einnahmen per Gesetz noch stärker beschneiden, so legt sie Hand an den Wohnungsbestand der sozial orientierten Wohnungsunternehmen. Die Ausgaben für Instandsetzungen und Verbesserungen bzw. Modernisierungen steigen stark und bieten nur wenig Möglichkeiten zur Kostenreduzierung. Zudem müssen mittel- und langfristige Maßnahmen getätigt werden, die den Energieverbrauch an fossilen Energieträgern senken, Stichwort Klimawende. Dies bedeutet aber, dass zusätzliche finanzielle Mittel hierfür vorhanden sein müssen. Auch die Bereitschaft der Mieter zur Duldung dieser Maßnahmen in ihren Wohnungen und/oder im Umfeld muss vorhanden sein. Derzeit sehen wir nicht die politischen Rahmenbedingungen auf Bundes-, Landes- oder Kommunalpolitik, die dies berücksichtigen.

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 weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Bisher konnten wir Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit weitgehendst vermeiden. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind vor allem in den Ausbaugewerken immer noch gut gefüllt.

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) und im Bestand, z. B. durch Maßnahmenbündelungen und faire Verhandlungen mit unseren langjährigen Partnern, teilweise zu kompensieren.

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

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und/oder von Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Regelmäßige Revisionshandlungen sind ebenfalls eingerichtet.

Das Risikomanagement der Gesellschaft 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 Gesellschaft verstärkt in 2026 und wahrscheinlich auch in 2027 begleiten.

Aus heutiger Sicht bestehen aber keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

Zur Mitfinanzierung von Großmodernisierungen oder Neubaumaßnahmen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen. Wesentliche Risiken ergeben sich be-

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

züglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungsrisiken. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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.

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, Modernisierung und den nicht äquivalent steigenden Erlösen bestehen, zumal wenn diese Einflüsse – Stichwort Mietendeckelung oder Auflagen zur Sanierung/Modernisierung – kurzfristig oder sogar rückwirkend eingeführt werden.

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

Fürth, den 31. März 2026

gez. Frank Höppner
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates 2025

Im Berichtsjahr ist der Aufsichtsrat seinen Kontroll- und Beratungsaufgaben mit Sorgfalt nachgekommen und hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse der Gesellschaft frühzeitig integriert, hat die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens kontinuierlich beraten und überwacht.

Die Geschäftsführung informierte stets zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, laufende Baumaßnahmen sowie die strategische Weiterentwicklung. Auf dieser Basis hat der Aufsichtsrat wichtige Geschäftsvorgänge beraten und den Beschlussvorlagen nach eingehender Prüfung zugestimmt.

Die Prüfungen des Revisionsausschusses im Geschäftsjahr 2025 – unter anderem in den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, Risikomanagement, Vermietung und Kassenführung – ergaben keine Beanstandungen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 beauftragt. Nach eingehender Erörterung der Prüfungsergebnisse in der Schlussbesprechung stellt

der Aufsichtsrat fest, dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Geschäftsbericht genehmigt. Wir empfehlen der Gesellschafterversammlung daher:

- a) die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses,
- b) die Verwendung des Jahresüberschusses in Höhe von 1.196.849,27 € (Ausschüttung einer 4 %igen Dividende von 44.789,18 € sowie die Zuführung von 1.152.060,09 € zu den Gewinnrücklagen) zu beschließen sowie
- c) dem Geschäftsführer Entlastung zu erteilen.

Für das gute wirtschaftliche Ergebnis in einem anspruchsvollen Marktumfeld und die vertrauensvolle Zusammenarbeit danken wir dem Geschäftsführer und allen Mitarbeitenden des Betreuungsunternehmens Bauverein Fürth eG ausdrücklich.

Fürth, im Mai 2026

gez. Roland Breun
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Jahresabschluss 2025

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I) Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.134.612,29		18.410.506,35
2. Grundstücke ohne Bauten	1.444.118,27		41.554,49
3. Bauvorbereitungskosten	1.570,80	19.580.301,36	
II) Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	166.771,64		166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	270,00	167.041,64	264,46
Anlagevermögen insgesamt		19.747.343,00	18.619.096,94
B. Umlaufvermögen	€	€	€
I) Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.140.680,94		978.664,36
2. Andere Vorräte	-,--	1.140.680,94	-,--
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.894,52		5.245,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.348,49		2.325,24
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	-,--		500.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	633.066,56	640.309,57	206.848,57
III) Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.958.608,92	2.775.493,20
Bilanzsumme		23.486.942,43	23.087.673,82

Passivseite

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I) Gezeichnetes Kapital		1.119.729,21	1.119.729,21
II) Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	559.864,61		559.864,61
2. Andere Gewinnrücklagen	8.720.783,30	9.280.647,91	8.184.710,02
III) Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		1.196.849,27	580.862,46
Eigenkapital insgesamt		11.597.226,39	10.445.166,30
B. Rückstellungen	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	506.217,00		524.060,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	211.033,07		211.033,07
3. Sonstige Rückstellungen	169.984,00	887.234,07	164.850,00
C. Verbindlichkeiten	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.652.051,51		6.327.914,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.970.884,96		4.100.416,04
3. Erhaltene Anzahlungen	1.080.992,96		1.095.549,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
4.1 Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.619,17		12.331,47
4.2 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	282.864,35		204.043,09
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	619,27	11.001.032,22	885,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	-,-		-,-
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	€	€	€
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		1.449,75	1.424,20
Bilanzsumme		23.486.942,43	23.087.673,82

Jahresabschluss 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.829.953,21		3.621.961,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.634,44	3.833.587,65	3.639,55
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		162.016,58	117.447,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		71.374,30	261.421,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.071.483,83	-1.949.189,32
Rohergebnis		1.995.494,70	2.055.280,11
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-36.796,17		-36.358,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 9.864,79 €	-15.620,53	-52.416,70	-74.430,85 (68.841,55)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-826.529,54	-820.652,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-299.930,09	-408.550,80
8. Erträge aus Beteiligungen		9.305,51	9.305,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34,61	14,99
10. Zinsen und ähnliche Erträge		24.597,88	70.299,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon: Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten -,- €		-115.568,46	-121.668,93 (3.022,62)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.290.215,28	-,-
Ergebnis nach Steuern		1.290.215,28	673.238,21
13. Sonstige Steuern		-93.366,01	-92.375,75
Jahresüberschuss		1.196.849,27	580.862,46



Innenhof Busching-/Flößbau-/Schwabacher Straße: Großzügige Grünanlagen im Bestand

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH mit Sitz in Fürth, Herrnstr. 64a, ist beim Amtsgericht Fürth unter der Nummer HRB 393 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der GmbH erstellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 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

Sachanlagen

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Zuschüsse und planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts verteilt. Garagen werden je nach technischer Konzeption zwischen 1,25 % und 5,00 % jährlich linear abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der „Solarpark der Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“

mit dem Sitz in Fürth, Leyher Str. 69, in Höhe von 25.000,00 € mit 20,00 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügte zum 31.12.2024 über ein Eigenkapital in Höhe von 718.380,23 €. Der Jahresüberschuss betrug 3.126,57 €.

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert, vermindert um Einzelwertberichtigungen, für erkennbare Risiken angesetzt.

Vorräte

Vorräte wurden zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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 Abzinsungszinssatz 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 erfolgten für größere Instandsetzungsprojekte, die mit größerer Wertverbesserung und Modernisierungen verbunden sind, keine Entnahmen (Vorjahr: 48.123,16 €).

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. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	38.189.939,94	550.635,48	0,00	0,00	0,00	0,00	38.740.575,42
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	41.554,49	1.402.563,78	0,00	0,00	0,00	0,00	1.444.118,27
3. Bauvorbereitungskosten	0,00	1.570,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,80
Summe Sachanlagen	38.231.494,43	1.954.770,06	0,00	0,00	0,00	0,00	40.186.264,49
II. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	166.771,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64
2. Andere Finanzanlagen	264,46	5,54	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00
Summe Finanzanlagen	167.036,10	5,54	0,00	0,00	0,00	0,00	167.041,64
Anlagevermögen gesamt	38.398.530,53	1.954.775,60	0,00	0,00	0,00	0,00	40.353.306,13

(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				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
19.779.433,59	826.529,54	0,00	0,00	0,00	0,00	20.605.963,13	18.134.612,29	18.410.506,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.444.118,27	41.554,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.570,80	0,00
19.779.433,59	826.529,54	0,00	0,00	0,00	0,00	20.605.963,13	19.580.301,36	18.452.060,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.771,64	166.771,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	264,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.041,64	167.036,10
19.779.433,59	826.529,54	0,00	0,00	0,00	0,00	20.605.963,13	19.747.343,00	18.619.096,94

Anhang des Jahresabschlusses 2025

Unfertige Leistungen

Diese Position in Höhe von 1.140.680,94 € (Vorjahr: 978.664,36 €) enthält ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten, denen entsprechende Vorauszahlungen unter den Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Forderungen

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

Eigenkapital und Rücklagen

Die Gesellschaft hatte am 31.12.2024 ein Eigenkapital in Höhe von 10.445.166,30 €; dieses veränderte sich wie in der Tabelle unten dargestellt:

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 –9.934 €.

Da sich ein negativer Differenzbetrag ergibt, beträgt die Ausschüttungssperre 0 €.

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

Gezeichnetes Kapital		
Stand 31.12.2024/31.12.2025		
Bauverein Fürth eG	291.436,37 €	
Baugenossenschaft „Eigenes Heim“ eG Fürth	291.436,37 €	
Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ eG Fürth	291.436,37 €	
Wohnungsgenossenschaft Fürth – Oberasbach eG	245.420,10 €	1.119.729,21 €
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		
Stand 31.12.2024/31.12.2025		559.864,61 €
Andere Gewinnrücklagen		
Stand 31.12.2024	8.184.710,02 €	
Jahresüberschuss 2024 abzgl. Dividendenzahlung	536.073,28 €	8.720.783,30 €
Jahresüberschuss 2025		1.196.849,27 €
Eigenkapital insgesamt		11.597.226,39 €

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: 117.700,00 € (Vorjahr: 118.300,00 €)
- Rückstellungen für umlagefähige Heiz- und Warmwasserkosten: 24.500,00 € (Vorjahr: 25.500,00 €)
- Rückstellungen für Prüfungen der Jahresabschlüsse: 26.000,00 € (Vorjahr: 19.000,00 €).

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 in der Tabelle unten dar:

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Jahr 2008 musste die Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH den Körperschaftsteuererhöhungsbetrag gemäß § 38 Abs. 5 u. 6 KStG in Höhe von 555.227,37 € an die Finanzkasse zahlen.

Der Antrag auf Anwendung der Altregelung (Ausschüttungsabhängiges EK02) wurde vom Finanzamt abgelehnt, da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Antragstellung (keine mehrheitliche Unternehmensbeteiligungen von Kommunen) nicht erfüllt war.

Nach Aufforderung durch das Bundesverfassungsgericht hat der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2024 eine Option zur Anwendung der alten Rechtslage geschaffen, so dass der o.g. Betrag auf Grund der Einspruchsentscheidung vom 23.12.2025 wieder erstattet wurde.

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.652.051,51 (6.327.914,66)	219.649,76 (290.842,93)	900.699,32 (986.489,73)	4.531.702,43 (5.050.582,00)	5.652.051,51 GPR* (6.327.914,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.970.884,96 (4.100.416,04)	131.172,65 (129.531,08)	541.526,19 (534.749,30)	3.298.186,12 (3.436.135,66)	3.970.884,96 GPR* (4.100.416,04)
Erhaltene Anzahlungen	1.080.992,96 (1.095.549,19)	1.080.992,96 (1.095.549,19)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.619,17 (12.331,47)	13.619,17 (12.331,47)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.864,35 (204.043,09)	282.864,35 (204.043,09)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	619,27 (885,80)	619,27 (885,80)			
Gesamtbetrag	11.001.032,22 (11.741.140,25)	1.728.918,16 (1.733.183,56)	1.442.225,51 (1.521.239,03)	7.829.888,55 (8.486.717,66)	9.622.936,47 GPR* (10.428.330,70)

(...) Vorjahr – Grundpfandrecht

Anhang des Jahresabschlusses 2025

D. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird von ihrem Gesellschafter „Bauverein Fürth eG“ kaufmännisch und technisch betreut.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roland Breun (Geschäftsführender Vorstand) –
Vorsitzender
Marcus Zierer – stellv. Vorsitzender
Peter Fuchs
Stefan Hildner bis 15.10.2025
Stadtbaurätin Christine Lippert
Peter Lang
Dr. Jürgen Schmidt
Jochen Weiskopf
Johann Zweier
Jürgen Häfner ab 04.12.2025

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Frank Höppner

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Fachingenieur-, Architekten- und Bauverträgen gibt es weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund 80.000,00 €.

E. Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 1.196.849,27 € in Höhe von 44.789,18 € (4 % Dividende) zur Ausschüttung zu verwenden und den verbleibenden Betrag von 1.152.060,09 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Fürth, den 31. März 2026

gez. Frank Höppner

Geschäftsführer

Impressum

**Arbeitsgemeinschaft Fürther
Baugenossenschaften GmbH**
Herrnstraße 64a
90763 Fürth

Fotos:
Tilman Grewe (extrascharf.net)

Konzept und Realisation:
Zeichen und Zeit GmbH, Nürnberg (zeichenundzeit.de)



Neubau 14 Wohnungen Alte Reutstraße, Fürth

