



Wohnungsgenossenschaft

Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen

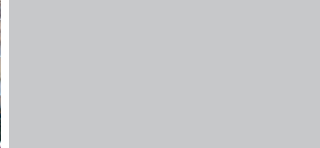


Bericht zum Geschäftsjahr 2025



QR-Code zur Website

Seit 1920 gut und sicher wohnen – das garantieren wir Ihnen auch in Zukunft



Impressum

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG
Roland Breun, Geschäftsführer und Vorstand
Jürgen Häfner, Vorstand
Alfred Hullin, Vorstand

Alte Reutstr. 33 • 90765 Fürth
Telefon 0911 - 78 07 88 90
info@wg-fue-oas.de • www.wg-fue-oas.de

Redaktion

Roland Breun

Gestaltung

Barbara Lohss

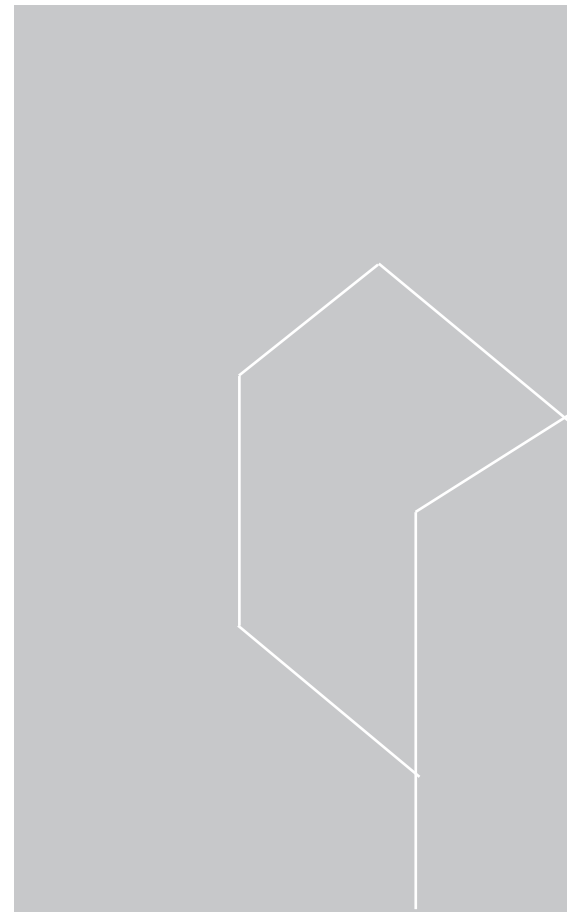
Bilder

Roland Breun
Sabine Antal



Inhalt

Gedenktafel verstorbener Mitglieder	04
Kurzportrait	04
Unternehmensprofil	05
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025	06
Jahresbericht des Vorstandes	11
Bilanz zum 31. Dezember 2025	28
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2025	30
Anhang des Jahresabschlusses 2025.....	31
Bericht des Aufsichtsrates	35



Neubau A sternstraße aus dem Jahr 2024.

Zum Gedenken

Gedenktafel verstorbener Mitglieder

Regine Albrecht
Bryan Berry
Günther Breu
Maya Brusina
Renate Eckart
Marika Frank
Georg Gerner
Gisela Goss
Brigitte Grashauser

Karl Hailand
Harry Kapp
Günter Krapf
Helena Kunz
Rudolf Langenberger
Jörg Leybold
Friedrich Link
Helmut Lorenz
Peter Pfeiffer

Renate Schorner
Ingrid Schubert
Helga Vierling
Waldemar Wegele
Günter Weinberger
Ruth Wolf
Anneliese Zitzmann

Nachruf

Wir gedenken Günter Krapf (1945–2025). Seit 1967 war er Mitglied der Genossenschaft und von 1992 bis 2015 ein prägendes Mitglied des Aufsichtsrats. Ausgezeichnet mit der Ehrennadel des VdW Bayern, blieb er

zeitlebens seiner Heimat Fürth und unserer Gemeinschaft eng verbunden. Wir bewahren ihm ein ehrendes Andenken als aufrichtigen und liebenswerten Menschen.



Kurzportrait

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG

... wurde 1920 unter dem Namen Siedlungsgenossenschaft Kriegerheimstätte eGmbH gegründet und hat ihren Ursprung am Espan in Fürth.

und 2011 mit der Wohnungsbau-genossenschaft Oberasbach eG durch Verschmelzung zusammengeschlossen.

... hat den satzungsmäßigen Auftrag, ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum zu versorgen.

... hat sich im Jahr 1941 mit der Beamtenbaugenossenschaft Fürth eG

... ist eine rechtlich und wirtschaftlich selbständige und unabhängige Genossenschaft.

Kennzahlen 31.12.2025

Bilanzsumme	€ 83.630.399,-
Eigenkapital	€ 37.177.550,-
Bauinvestitionen 2025	€ 4.399.586,-
Mitglieder-Einlagen	€ 2.138.580,-
Mitglieder	2.113
Wohnungen	1.338
Mitarbeiter/-innen	10 (6 Vollzeit/4 Teilzeit)

Strategische Ausrichtung

- Mitgliederorientierte Verwaltung und Service
- Ständige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch werthaltige Modernisierungen und moderne Neubauten
- Korrekte und faire Abrechnung der Betriebskosten
- Lebenslanges Wohnrecht zu fairen, stabilen Mietpreisen
- Preisvorteile durch Rahmenverträge

Beteiligungen

- Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth
- Solarpark Fürther Wohnungsbau-
genossenschaften GmbH, Fürth
- BZG-Baustoffzentralgesellschaft
GmbH, Nürnberg



Internationales Jahr der Genossenschaften

Genossenschaften gestalten
eine bessere Welt

Unternehmensprofil

Das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit 2,9 Millionen Mitgliedern gibt es in Deutschland. Etwa fünf Millionen Menschen haben in 2,1 Millionen Genossenschaftswohnungen ihr Zuhause. 680 Wohnungsgenossenschaften bestehen seit über 100 Jahren.

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG versorgt seit ihrer Gründung im Jahr 1920 ihre Mitglieder satzungsgemäß mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Das Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren ausgelegt, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und an guten Nachbarschaften interessiert sind.

Unsere Wurzeln liegen nach Ende des Ersten Weltkrieges in Zeiten größter Wohnungsnot. Heute verfügt die Genossenschaft in Fürth und in

Oberasbach über einen eigenen Bestand von 1.338 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, 178 Kleingartenparzellen sowie 825 sonstige Einheiten in Form von Garagen, Carports und Autostellplätzen. Diese Einheiten werden ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet.

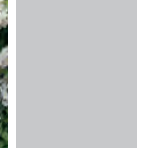
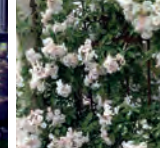
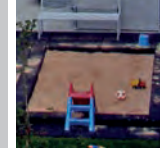
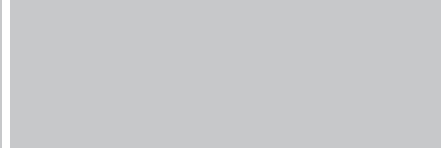
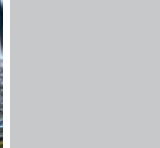
Die Geschäftspolitik ist gemäß unserem satzungsmäßigen Auftrag auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Demografie, Migration, Klimaschutz und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Auch die Anforderungen der Politik und Gesellschaft sind hoch: Wir sollen neue Wohnungen mit einem hohen Energiestandard bauen und parallel dazu unseren Bestand energetisch nachrüsten. Gleichzeitig müssen wir die Nutzungsgebühren weiter bezahlbar gestalten.

Mit diesen dynamischen und komplexen Themen setzt sich die Genossenschaft auseinander, um eine erfolgreiche und zukunftsfähige

Marktteilnehmerin zu bleiben. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern wollen wir die Herausforderungen multipler Krisen bewältigen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungen zu bewahren, kontinuierlich weiterzuentwickeln und für zukünftige Generationen als lebenswerte Orte zu erhalten.

Durch Neubauten und Zukäufe schaffen wir neue Angebote, um unser Wohnungsportfolio auf einem zeitgemäßen Standard zu halten. Unsere traditionelle Aufgabe besteht darin, unseren sozialen Auftrag mit wirtschaftlichem Handeln zu verbinden. Die Rechtsform der Genossenschaft lässt aber auch die Umsetzung kultureller und sozialer Zwecke zu.

Der Geschäftsbetrieb wird so geführt, dass das notwendige Eigenkapital für zukünftige Investitionen erwirtschaftet wird und keine dauerhaften Verluste entstehen.

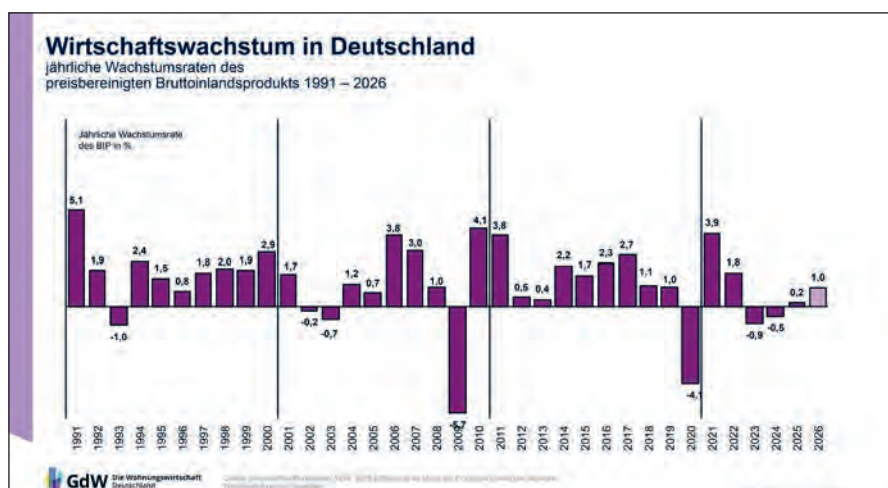


Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 Prozent. 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.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit 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.

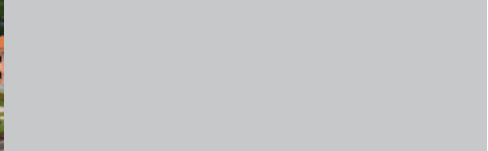
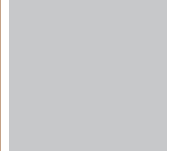
Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 Prozent bis 1,5 Prozent. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 Prozent wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen 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 Prozent bis 2,0 Prozent.

Bruttowertschöpfung im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche





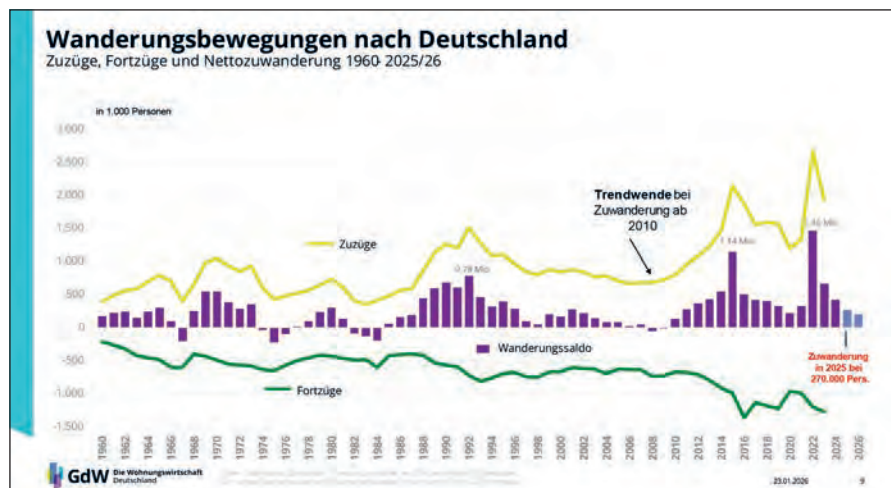
Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent, 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.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp zehn Prozent. 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 Euro.

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 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.

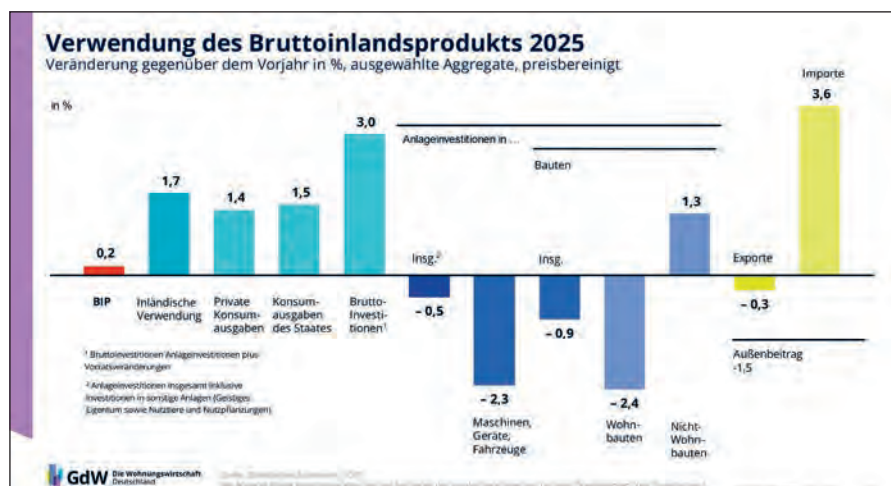


Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl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

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. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

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.

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, das 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 Prozent der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 Prozent. In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 Prozent der Unternehmen entsprechende Engpässe. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt



stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 Prozent und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 Prozent allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 Prozent).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 Prozent. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzte der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

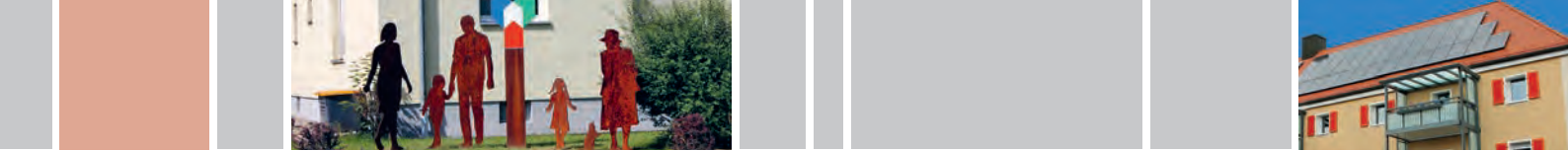
Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 Prozent zurück. Das war bereits der

fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 Prozent weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 Prozent), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 Prozent). In Maschinen und Geräte (-3,3 Prozent) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Inflation bleibt leicht oberhalb von zwei Prozent, 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 Prozent. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen

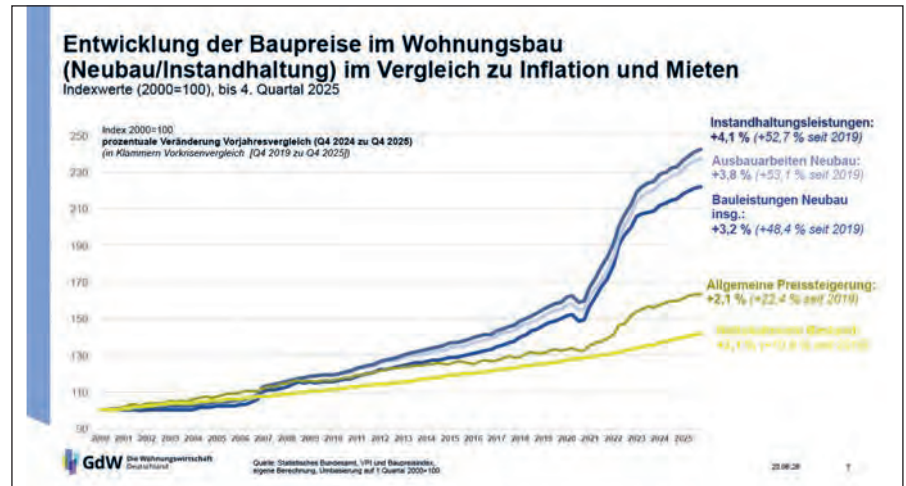


Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 Prozent.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 Prozent. 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 vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 Prozent betrug.

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



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 Prozent an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 Prozent zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 Prozent, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 Prozent teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 Prozent und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 Prozent. 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.

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 Prozent). 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 Prozent gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 Prozent spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 Prozent). 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 Milliarden Euro. Anteilig wurden 59 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobilien-segmente 2025 einen Anteil von zehn Prozent des Bruttoinlandsproduktes.



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

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

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 elf Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 Prozent gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 Prozent 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 Prozent) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 Prozent). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 Prozent). 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 Prozent. 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 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. 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.

Jahresbericht des Vorstandes

101. Mitgliederversammlung



Der Versammlungsleiter und Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer und Vorstandsmitglied Alfred Hullin. Die wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Grochowski, Peter Wiedemann und Richard Scherzer (v. l. n. r).

Am 18. September 2025 kamen die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG in der Stadthalle Fürth zu ihrer Jahreshauptversammlung zusammen. Im dortigen Wintergarten hieß der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Meyer 27 stimmberechtigte Teilnehmer/-innen herzlich willkommen und eröffnete die Versammlung.

Das Vorstandsmitglied Alfred Hullin zog eine positive Bilanz zur Geschäftsentwicklung im abgeschlossenen Jahr 2024. Die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes verlief im Berichtsjahr planmäßig. Der Neubau von 20 Wohnungen in der Aternstraße 6, 6a, 6b in Oberasbach wurde fertiggestellt und das Investitionsprogramm 2024 planmäßig umgesetzt.

Andreas Meyer erstattete den Bericht des Aufsichtsrates. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben vollständig

wahrgenommen. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und sehr kollegial. Der Vorsitzende berichtete über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG durch den Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen als gesetzlicher Prüfungsverband in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Schlussbesprechung den Prüfungsbericht zusammen mit dem Prüfer ausführlich erörtert und festgestellt, dass die Organe der Wohnungsgenossenschaft die gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen erfüllt haben. Das zusammenfassende Prüfungsergebnis 2023 des Verbandes wurde der Versammlung zur Kenntnis gebracht.

Die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2024 und zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurde entsprechend den gesetzlichen



Jürgen Häfner.

Vorschriften den Mitgliedern vorge-tragen bzw. beschlossen. Nach den Bestimmungen der Satzung endeten die Mandate der Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Grochowski, Peter Wiedemann und Richard Scherzer mit dem Schluss der Mitgliederversammlung. In den anschließenden Wahlen sprachen die Mitglieder den ausscheidenden Aufsichtsräten erneut ihr Vertrauen aus und wählten sie einstimmig für eine weitere Amtszeit von drei Jahren.



Im Berichtsjahr 2024 im Focus: Der Neubau Asternstraße 6, 6a, 6b in Oberasbach.

Der Versammlungsleiter Andreas Meyer dankte in seinem Schlusswort dem Vorstand, den engagierten Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle

und den Mitarbeitern des Regiebetriebes für die Leistungen im abgelaufenen Berichtsjahr sowie für die gute Organisation der Veranstaltung.

Er wünschte den Mitgliedern alles Gute, insbesondere Gesundheit und einen sicheren Nachhauseweg.

Wechsel im Vorstand

Sieben Jahre war Stefan Hildner nebenamtlich in unseren genossenschaftlichen Gremien aktiv. Wir danken ihm für seine fachlichen Beiträge und das große Engagement für die Mitglieder.

Zum 30. Oktober 2025 neu in den Vorstand gewählt wurde Jürgen Häfner. Er ist Inhaber einer Webdesign- und Marketing-Agentur und war bereits mehrere Jahre in unserem Aufsichtsrat tätig.

Hausbewirtschaftung

Die Anforderungen haben sich für die Genossenschaft innerhalb kurzer Zeit grundlegend verändert. Nach Jahren niedriger Bauzinsen und hohem Investitionsvolumen bremsen hohe Finanzierungskosten, unsichere Förderbedingungen, steigende Baupreise und gesetzliche Regularien unsere Investitionsvorhaben aus. Gleichzeitig sorgen klimapolitische Ziele für Handlungsdruck. Im Geschäftsjahr 2025 entwickelte

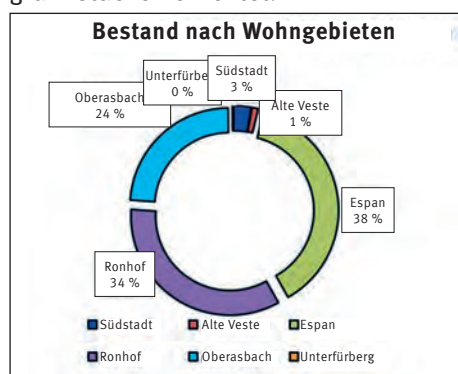
sich die Genossenschaft stabil. Die Genossenschaft hält trotz aller Unsicherheiten ihren Kurs, hat einen klaren Plan für die Zukunft und investiert weiter in ihre Immobilien. Angesichts der anspruchsvollen Rahmenbedingungen am Bau- und Kapitalmarkt haben wir unsere Investitionsprioritäten bewusst neu gesetzt. Der Fokus liegt verstärkt auf der energetischen Modernisierung unseres Bestands.



Die Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2025 verlief nach Plan. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in einem guten Zustand und setzt sich zum Jahresende wie folgt zusammen:

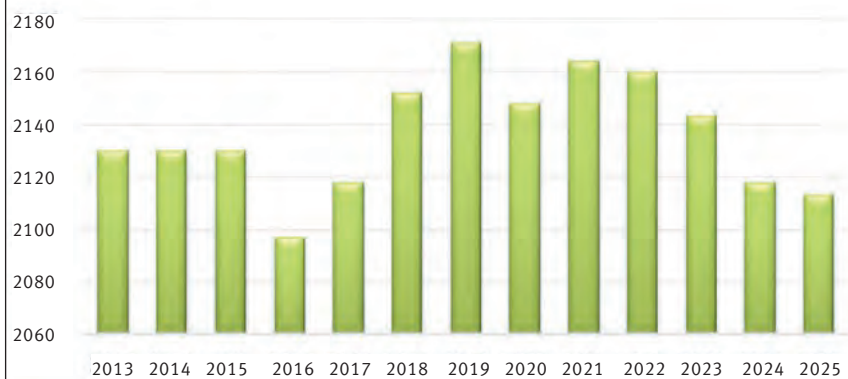
Nutzungsart	Anzahl
Wohnungen	1.338
Gewerbliche Einheiten (davon ein eigengenutztes Büro)	3
Einzelgaragen	239
Tiefgaragenstellplätze	226
Carports	15
Motorradboxen und -stellplätze	25
Offene Pkw-Stellplätze	320
Kleingartenparzellen	178

Durch den Erwerb der Aternstraße 1 in Oberasbach mit einer Wohneinheit und den Verkauf von zwei Einzelobjekten aus der Beamtensiedlung in Fürth hat sich unser Bestand insgesamt reduziert. Die Wohnfläche von 89.737,64 m² zum Ende des Berichtsjahres verteilt sich auf 202 Häuser mit 1.338 Wohnungen. Einschließlich der Erbbaurechte verfügt die Genossenschaft über eine Grundstücksfläche von 145.175 m². 176 Wohnungen sind auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet.

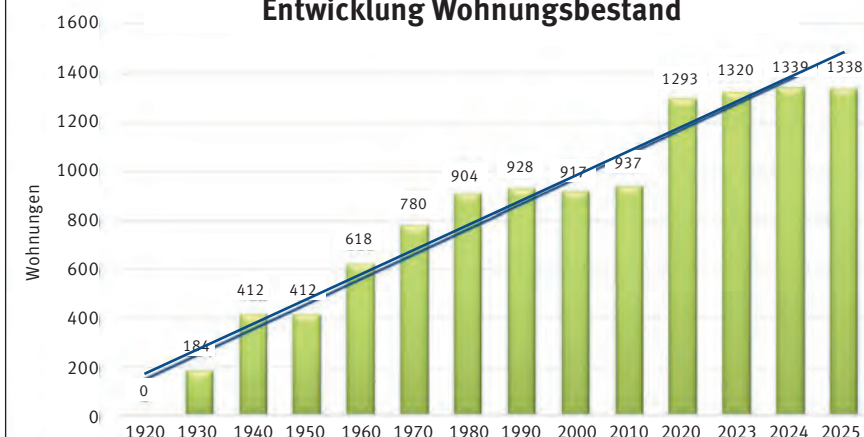


Nach dem Abriss des Sparkassengebäudes in der Kronacher Straße 46 in Fürth im vierten Quartal 2025 verzeichnet die Genossenschaft noch drei Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 368,36 m² als ihr Eigentum. Auf diesem Grundstück wird im Jahr 2026 mit dem Neubau von acht Wohnungen begonnen.

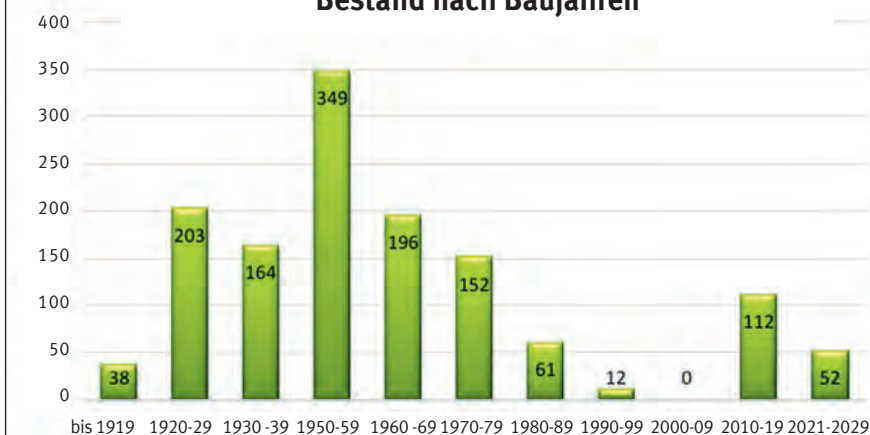
Entwicklung Mitglieder



Entwicklung Wohnungsbestand



Bestand nach Baujahren

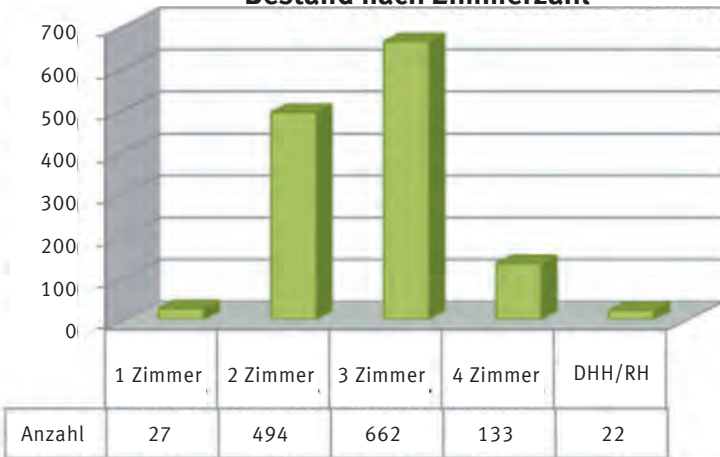


Vom gesamten Mietwohnungsbestand sind 1.306 Wohnungen (98 Prozent) dem freifinanzierten Bereich und 32 Wohnungen dem geförderten Mietwohnungsbau zu-

zurechnen. Die Anzahl der offenen Autostellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragenplätze und Motorradboxen hat sich zum 31. Dezember 2025 reduziert: Dem Zukauf einer



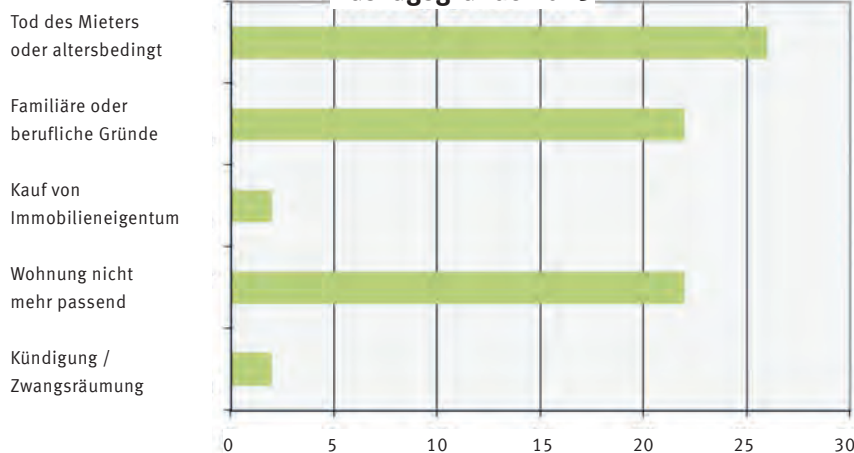
Bestand nach Zimmerzahl



Wohnungsbewerbungen



Auszugsgründe 2025



Einzelgarage (Asterstraße 1, Oberasbach) standen die Veräußerung einer Garage im Hof der Wallensteinstraße in Fürth und die Auflösung von vier Auto-parkplätzen in der Kronacher Straße 46 gegenüber.

Die Neubautätigkeit in Deutschland blieb hinter dem Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre zurück, was vor allem in Ballungszentren zu einem erheblichen Mangel an preiswertem Wohnraum führt. Infolgedessen verzeichnet unsere Genossenschaft – auch wegen der attraktiven Nutzungsgebühren – eine ungebrochen hohe Nachfrage. Freiwerdende Kapazitäten werden üblicherweise unmittelbar neu vergeben. Mit 1.736 digitalen Bewerbungen im Jahr 2025 (Vorjahr: 1.703) stieg das Interesse an unseren Genossenschaftswohnungen leicht an.

Die Fluktuationsquote von 5,3 Prozent (Vorjahr: 7,2 Prozent) ist im Jahr 2025 mit 74 Mieterwechseln (Vorjahr: 94) gesunken. Hauptgründe für Kündigungen waren private oder berufliche Veränderungen. Zum Jahresende standen 20 Wohnungen (Vorjahr 21) leer. Die Leerstandsquote zum Stichtag (1,49 Prozent) ist rein technischer Natur und resultiert aus Sanierungsmaßnahmen oder geplanten Bestandsentnahmen.



Wohnanlage Am Kavierlein.



Beamtensiedlung

Als baukulturell wertvolle Stätte genießt die historische Beamtensiedlung in Fürth besonderen Schutz. Da die hohen Anforderungen an eine denkmalgerechte Sanierung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft überstiegen, wurde 2014 die Privatisierung der 55 Wohnhäuser beschlossen. Dieser Prozess schreitet weiter voran:

Im Jahr 2025 wurden zwei Reihenhäuser veräußert und zum Bilanzstichtag befinden sich 43 Objekte in privater Hand. Das Ziel bleibt der Schutz des historischen Gesamtbildes aus den



Historische Aufnahme Wallensteinstraße im Vergleich zu heute.



Jahren 1922 bis 1926. Um dieses Erbe nicht durch moderne bauliche Eingriffe wie Solaranlagen oder Fassaden-dämmungen zu beeinträchtigen, arbeitet die Genossenschaft weiterhin

eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammen. So wird sichergestellt, dass jede Maßnahme den strengen Auflagen zum Erhalt dieses einzigartigen Quartiers entspricht.

Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH

Aus der Notgemeinschaft gegen die schwere Wohnungsnot der Nachkriegszeit entstand im Mai 1949 ein bundesweit einzigartiges Erfolgsmodell. Der Bauverein Fürth eG, die Baugenossenschaft Eigenes Heim eG, die Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Volkswohl“ eG sowie die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG gründeten die ARGE GmbH. Bis

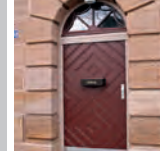
heute sichert dieser Zusammenschluss die nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Optimierung unseres gemeinsamen Wohnraums.

Das Portfolio umfasst aktuell 526 Wohnungen, 17 Stellplätze, 36 Garagen und neun Gewerbeeinheiten in der Fürther Südstadt und auf der Hardhöhe. Durch unsere strategische

Beteiligung sichern wir unseren Mitgliedern ein exklusives Belegungsrecht für 116 dieser Wohnungen. Der Bauverein Fürth eG übernimmt die kaufmännische und technische Betreuung der ARGE, die weiter in die Zukunft investiert: Im Frühjahr 2026 startet das Neubauprojekt in der Alte Reutstraße 118 a mit 14 modernen Wohnungen, acht Carports und sechs Stellplätzen.



Neubau Alte Reutstraße in Fürth.



Barrierefreies Wohnen und Bauen

Der demografische Wandel zählt zu den zentralen gesellschaftlichen Weichenstellungen unserer Zeit und fordert Sozialsysteme sowie den Arbeitsmarkt gleichermaßen heraus. Für uns als Wohnungsgenossenschaft leitet sich daraus die strategische Aufgabe ab, die Bestände und Quartiere zukunftsfähig und altersgerecht weiterzuentwickeln sowie die steigende Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum vorausschauend zu bedienen.

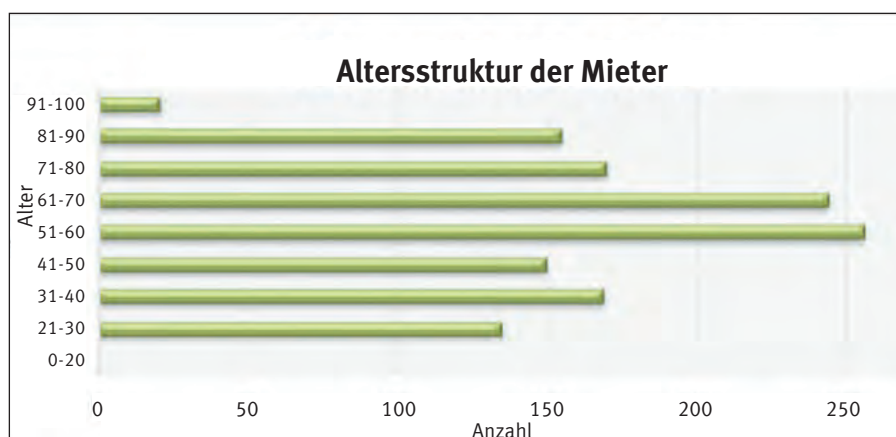
Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik beträgt das Durchschnittsalter der Fürther/-innen 43 Jahre. Der Durchschnitt unserer Wohnungsnutzer liegt bei über 60 Jahren. Da nach unseren Erfahrungen unsere Mitglieder möglichst lange und selbstbestimmt in ihrem vertrauten Zuhause leben möchten, erfüllen wir bereits heute wesentliche Anforderungen an das Wohnen im Alter: Im Zuge unserer Modernisierungsstrategie setzen wir konsequent auf barrierearme Maßnahmen. So werden Umbauwohnungen standardmäßig schwellenfrei gestaltet und, wo technisch realisierbar, mit bodengleichen Duschen ausgestattet, um unseren Mitgliedern ein langes, selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Die Realisierung von Barrierefreiheit lässt sich im Neubausegment am

effizientesten umsetzen. Ein aktuelles Referenzprojekt ist der letzte Neubau in der Aternstraße 6a in Oberasbach, dessen sechs Wohneinheiten vollständig barrierefrei konzipiert und über einen Aufzug erschlossen sind. Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie ebenerdige Duschen und schwellenfreie Fahrradabstellanlagen erhöhen den Wohnkomfort maßgeblich. Der Ende 2025 begonnene Neubau von acht Wohnungen in der Kronacher Straße 46 in Fürth hat zwar keinen Aufzug, wird aber barrierearm erstellt. Aktuell erfüllen bereits 254 Einheiten (19 Prozent unseres Gesamtbestandes) diese Standards, davon 38 in behindertengerechter Ausführung. Angesichts einer Mieterstruktur, in der rund 45 Prozent der Bewohner das 60. Lebensjahr überschritten haben, bleibt die barrierearme Bestandsentwicklung ein zentraler Pfeiler unserer Strategie.



Modernes, barrierefreies Bad mit schwellenfreier Dusche, verglaster Duschtrennung und Badewanne in der Hauptstraße in Oberasbach.



Informations- und Kommunikationsmaßnahmen

Viermal im Jahr erscheint unsere Mitgliederzeitung „wohnen“. Sie dient der Information und hält unsere Mitglieder über alles Wichtige in unserer Genossenschaft auf dem Laufenden. In einer sich ständig verändernden Medienlandschaft setzen wir bewusst auf ein haptisches Magazin, um hochwertige Informationen direkt nach Hause zu liefern und die Bindung zu unseren Mitgliedern zu stärken.

Wir berichten über wohnungswirtschaftliche Themen, aktuelle Bauprojekte sowie Neuigkeiten aus der Nachbarschaft. Zudem bieten wir Einblicke in unsere abwechslungsreiche Unternehmensgeschichte und führen regelmäßig Verlosungen durch.

Das Magazin wird direkt in unseren Wohnanlagen verteilt sowie an

Geschäftspartner und Interessierte versandt. Auf unserer Homepage steht es zudem als PDF zum Download bereit. Unsere moderne, benutzerfreundliche Website bietet darüber hinaus digitale Unterstützung: In unserem Service-Bereich finden Sie alle wichtigen Dokumente – vom SEPA-Mandat bis zum Kündigungsformular – zum einfachen Download. Mietinteressenten können



Die Ausgaben 46 bis 49 unserer Mieterzeitung im Jahr 2025.

sich bequem über unser Online-Portal für eine Wohnung registrieren und auch Reparaturen lassen sich digital melden. Unser jährlicher Geschäftsbericht

einschließlich des Jahresabschlusses sowie der Termin der Jahreshauptversammlung werden ebenfalls auf unserer Website veröffentlicht.

Mietenentwicklung

Ohne angemessene Mieteinnahmen lassen sich weder die Hausbewirtschaftung noch die erforderlichen Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dauerhaft finanzieren. Die Erlöse aus der Vermietung unserer Wohnungen, Garagen, Stellplätze und Gewerbeeinheiten stiegen im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 280,0 (+4,11 Prozent). Aufgrund deutlich gestiegener Kosten für Verwaltung und Instandhaltung war zum 1. Januar 2026 eine maßvolle Anpassung der Nutzungsgebühren im preisfreien Bestand notwendig. Zeitgleich erhöhten sich die Nutzungsgebühren unserer 32 öffentlich geförderten Wohnungen in Oberasbach infolge angehobener gesetzlicher Kostensätze für Verwaltung und Instandhaltung. Geringe Anpassungen ergaben sich zudem bei Mieterwechseln und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Der zum 1. August 2025 neu aufgelegte qualifizierte Mietspiegel der

Stadt Fürth weist ein arithmetisches Mittel des ortsüblichen Quadratmeterpreises von € 8,68 aus. Demgegenüber liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr unserer Genossenschaft (Stand 1. Januar 2026) bei € 6,43 pro m². Damit bleibt unser Mietniveau im Durchschnitt rund 25 Prozent unter dem Mittelwert der Stadt Fürth. Die bis ins Jahr 2029 verlängerte Mietpreisbremse sowie die gekappte Erhöhungsgrenze von 15 Prozent (anstatt 20 Prozent) innerhalb von drei Jahren haben für uns als sozial orientiertes Unternehmen kaum praktische Relevanz, da unsere Gebühren konsequent unter der Durchschnittsmiete bleiben.

Mietausfälle ergaben sich primär durch modernisierungsbedingte Leerstände; Forderungsausfälle blieben minimal. Durch unsere intensive Schulden- und Sozialberatung konnten wir die Zahl der Wohnungsverluste minimieren: Im vergangenen Geschäftsjahr waren lediglich zwei Kündigungen beziehungsweise

Räumungen erforderlich. Hierbei setzen wir auch auf das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“, einen Zusammenschluss Fürther Wohnungsunternehmen zur Unterstützung bei sozialen oder finanziellen Notlagen.



Mietspiegel der Stadt Fürth.



Zehn Jahre Nachhaltiges Wohnen

Seit dem Jahr 2015 kooperieren die Fürther Wohnungsunternehmen, gehen gemeinsam engagiert gegen die Obdachlosigkeit vor und helfen ihren Mietern in schwierigen Lebenslagen und Notsituationen. Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG ist Gründungsmitglied der ersten Stunde. Im Laufe der Jahre hat sich das Angebot um Beratungsleistungen für Senioren und Bedürftige, die Schlichtung bei Nachbarschaftskonflikten und vieles mehr erweitert.

Trotz rund 10.000 Wohnungen in Fürth kommt es heute nur noch zu zwei bis drei Zwangsräumungen pro Jahr, was die Wirksamkeit des Projekts deutlich unterstreicht. Vertreter/-innen der neun beteiligten Baugenossenschaften und Wohnungsgesellschaften trafen sich anlässlich des zehnjährigen Gründungsjubiläums



Vertreter/-innen der Projektbeteiligten beim Zehn-Jahre-Jubiläumstreffen.

in den Geschäftsräumen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth und würdigten die erreichten

sozialpädagogischen Ziele für ein unbeschwertes Wohnen.

Betriebs- und Heizkosten

Die stetig steigenden Betriebs- und Heizkosten sind nach wie vor der wesentliche Kostentreiber für unsere Mitglieder. Sie steigen schneller als die Wohnungsnutzungsgebühren. Die Belastungen der Haushalte mit der sogenannten zweiten Miete sind so hoch wie nie. Die Genossenschaft ist bestrebt, die Hausbewirtschaftungskosten so gering

wie möglich zu halten. Wegen ständig steigender Material- und Lohnkosten, hohen Energiekosten und allgemeiner Inflation müssen die Wohnungsnutzer jedoch auch zukünftig mit steigenden Betriebskosten rechnen. Aufgrund der niedrigen Außentemperaturen im Abrechnungsjahr 2025 müssen sich unsere Mitglieder tendenziell auf höhere Heizkosten und gegebenenfalls auch Nachzahlungen einstellen.

Seit 2022 sind die Kosten für Energie erheblich gestiegen – und damit auch die Preise für Gas und Strom. In den Abrechnungen schlagen diese Kosten besonders bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu Buche. Neben den Energiekosten sind auch die Ausgaben für Wartung in den letzten Jahren gestiegen. Die Genossenschaft ist

verpflichtet, regelmäßige Wartungen durchzuführen, zum Beispiel an Heizungsanlagen oder Aufzügen, und muss dabei immer höhere Kosten tragen. Diese Kosten werden als Betriebskosten umgelegt, was sich ebenfalls in den Nebenkostenabrechnungen widerspiegelt.

Wie bereits in den Vorjahren wurden die Betriebskosten für das Jahr 2024 ordnungsgemäß, fristgerecht und gemäß den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. An den steigenden Betriebskosten verdient die Wohnungsgenossenschaft nichts. Es handelt sich um durchlaufende Posten, die wir gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ohne Aufschlag an unsere Mitglieder weiterleiten. Auf der genossenschaftlichen Website www.wg-fue-oas.de stehen umfangreiche Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Spartipps sowie weitere Informationen zum sorgsamem Umgang mit Strom, Gas und Frischwasser.



Erlanger Straße 36: Das Projekt zeigt, dass auch im Denkmalschutz eine erhebliche Reduzierung des Heizenergiebedarfs realisiert werden kann.

Verkehrssicherheit

Als Grundstückseigentümerin nimmt die Genossenschaft ihre Betreiberverantwortung umfassend wahr. Zur Erfüllung der gesetzlichen Verkehrssicherungspflichten führen wir in turnusmäßigen Abständen systematische Begehungen aller Wohnanlagen durch. Diese Inspektionen garantieren die gefahrlose Nutzung von Treppenhäusern, Gemeinschaftsflächen, Spielplätzen und Außenwegen durch Mitglieder sowie Besucher.

Das technische Risikomanagement wird durch ein modernes, digitales Wartungssystem unterstützt. Dieses steuert die präzise Einhaltung sämtlicher Prüf- und Wartungsintervalle für die haustechnischen Anlagen – von Aufzügen und Heizungssystemen bis

hin zu Brandschutzeinrichtungen. Unsere Objektbetreuer werden digital koordiniert und erfassen Mängel unmittelbar vor Ort über mobile Endgeräte, was eine zeitnahe Instandsetzung sicherstellt.

Ein wesentlicher Bestandteil unseres Portfoliomanagements ist das digitale Außenflächenkataster. Es bildet die Grundlage für die systematische Pflege der rund 800 Bäume im Bestand. Unter Berücksichtigung ökologischer Standards und der Verkehrssicherheit beauftragen wir spezialisierte Fachbetriebe mit Maßnahmen wie Kronenpflege und Totholzbeseitigung, um insbesondere den Erhalt des wertvollen Groß- und Altbaubestands bedarfsgerecht und rechtssicher zu gewährleisten.



Der große Eichenbaum in unserem Wohngebiet am Espan ist über 200 Jahre alt, steht unter Naturschutz und wird jährlich kontrolliert.

Neubautätigkeit

Die Novelle 2024 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärft die energetischen Anforderungen an unseren Immobilienbestand massiv. Um die notwendige Erhöhung der Sanierungsquote bei begrenzten Budgets zu realisieren, konzentrieren wir unsere Kapitalflüsse verstärkt in die Modernisierung. Dies bedingt planmäßig einen Rückgang der Neubauaktivitäten – ein bundesweiter Trend, der den Wohnungsmarkt in Ballungszentren zusätzlich unter Druck setzt. Erschwert wird der Neubau zudem durch anhaltend hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie gekürzte Fördermittel.

Ein konkretes Neubauprojekt bildet das Areal in der Kronacher Straße 46 in Fürth. Die Planungs- und Abstimmungsphase ist abgeschlossen und die Baugenehmigung liegt vor. Nach dem im vierten Quartal 2025 erfolgten Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes

startet Anfang 2026 der Rohbau für ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten. Das Gebäude wird in bewährter

monolithischer Ziegelbauweise errichtet und bietet Wohnraum zwischen 40 und 77 m².



Modell des Neubaus der acht Genossenschaftswohnungen.



in der Georgenstraße 10, 12, 14, 16 und 18 planmäßig abgeschlossen. Zudem wurden in der Amalienstraße 68 sowie in der Winklerstraße 21 und 23 notwendige Instandsetzungen am Kanalnetz vorgenommen. Nach einer Kamerabefahrung der Leitungen erfolgte die grabenlose Sanierung mittels Inliner-Verfahren durch ein Fachunternehmen, wodurch die dauerhafte

Dichtheit der Abflussrohre sichergestellt ist.

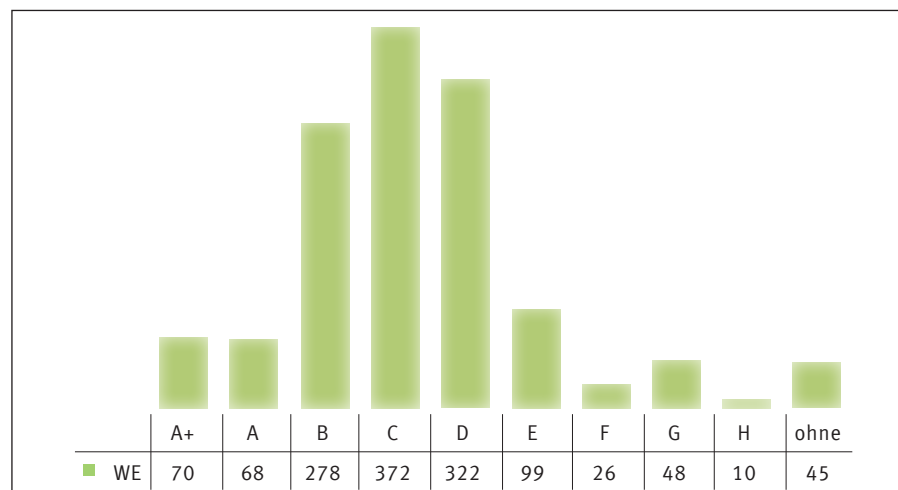
Wohnungsrenovierungen

Um die langfristige Vermietbarkeit und Attraktivität unserer Wohnungen sicherzustellen, investieren wir kontinuierlich in die Innenmodernisierung. Das Spektrum reicht von moderner

Haustechnik und zeitgemäßen Bädern bis hin zu attraktiven Bodenbelägen und funktionalen Grundrissanpassungen, ergänzt durch umfassende Malerarbeiten. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 17 Wohneinheiten umfassend modernisiert (Vorjahr: 21). Bei der Umsetzung vertrauen wir traditionell auf die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben.

Klimastrategie

Die Energiezukunft ist treibhausgasfrei und klimaneutral. Die gesetzliche Vorgabe der Klimaneutralität bis 2045 ist fest in unserer Unternehmensplanung verankert. Die Steigerung der Energieeffizienz und die Dekarbonisierung des Portfolios sind die zentralen Säulen unserer Klimastrategie. Durch einen Mix aus regenerativen Nahwärmenetzen, hybriden Heizsystemen und energetischen Modernisierungen – von der Dachbodendämmung bis zur vollständigen Kernsanierung – reduzieren wir unsere Emissionen kontinuierlich und sichern die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien. Dazu gehören der Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher und Wärmepumpen sowie die Implementie-



rung eines systematischen Monitorings der Heizanlagen. Staatliche Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)

werden intensiv genutzt, um die Modernisierungsumlage für unsere Mitglieder so gering wie möglich zu halten.



Dr. Thomas Jung und die Projektbeteiligten feierten die Inbetriebnahme der 90. PV-Anlage.





Der Wohnungsbestand wurde auf Grundlage der Energieausweise nach Energieeffizienzklassen aufgeschlüsselt. Über 80 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sind in den Kategorien A, B, C und D. Lediglich 104 Wohnungen liegen im Bereich Worst Performing Buildings (Effizienzklassen F, G, H), dies entspricht rund sechs Prozent des Gesamtbestandes. Diese werden priorisiert im Sanierungsfahrplan berücksichtigt.

Solarenergie

Die Produktion von eigenem Photovoltaikstrom hat sich zu einer tragenden Säule unserer Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Im Berichtsjahr feierte der „Solarpark der Fürther Wohnungsbau-genossenschaften GmbH“ ein Jubiläum: Seit zehn Jahren wird den Genossenschaftsmitgliedern gemeinsam mit der Partnerin „infra fürth“ das Mieterstrommodell angeboten. Damit profitierten alle Beteiligten bereits frühzeitig von selbst produziertem Solarstrom – lange bevor der Gesetzgeber finanzielle Anreize für solche Lösungen schuf.

Die infra fürth liefert den Sonnenstrom vom Dach direkt an die Bewohner der Mieterstromhäuser und ergänzt diesen bei Bedarf durch zertifizierten Ökostrom aus dem öffentlichen Netz. Unsere Mitglieder leisten so einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz und profitieren gleichzeitig von einem günstigen Stromtarif.

Anlässlich der Inbetriebnahme der 90. Photovoltaikanlage trafen sich die Projektbeteiligten mit dem Fürther Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung. Der Solarpark umfasst nun eine Gesamtleistung von rund 1.600 kWp. Jährlich werden auf den Dächern der Genossenschaften etwa 1,3 Gigawattstunden Solarstrom erzeugt, was zu einer CO₂-Einsparung von rund 490 Tonnen pro Jahr führt. Dies ermöglicht bilanziell die Versorgung von etwa 465 Haushalten.



Neue PV-Anlage auf dem Schieferdach der Erlanger Straße 36 in Fürth.

Photovoltaikanlagen im Bestand

Standort	Betrieb-nahmen	Leistung in kwp	CO ₂ -Einsparung
Espanstr. 2, 4, 6	2012	40	21 t
Kurt-Schumacher-Str. 40, 42, 44, 46	2013	27	14 t
Tulpenstr. 5, 5 a	2013	15	8 t
Poppenreuther Str. 2, 4, 6, 8	2013	57	30 t
Rosenstr. 8, 8 a	2013	18	9 t
Tulpenstr. 7, 7 a	2014	15	8 t
Laubenweg 16-32, AR 58, Flurstr. 31, 33	2014	57	30 t
Widderstr. 37, 39	2015	21	11 t
Georgenstr. 1, Am Kavierlein 26, Widderstr. 26	2017	44	23 t
Georgenstr. 24	2017	12	6 t
Wiesenstr. 31, 33	2017	6	3 t
Alte Reutstr. 33	2018	11	6 t
Lilienstr. 7, Asternstr. 2, 4	2018	10	5 t
Hauptstr. 38, 38 a	2021	38	20 t
Ronhofer Hauptstr. 267, 269	2022	29	15 t
Asternstraße 6, 6a, 6b	2024	29	15 t
Mauerstraße 26, 28, 30	2024	53	28 t
Erlanger Straße 36	2025	10	5 t



Nachhaltigkeit trifft Denkmalschutz: Auf dem hofseitigen Schieferdach des denkmalgeschützten Gebäudes Erlanger Straße 36 in Fürth bewilligte die Denkmalschutzbehörde unter optischen Auflagen die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Größe von 9,57 kWp. Im Zuge der Modernisierung im Berichtsjahr wurden die Module in Kombination mit einem Batteriespeicher (Größe 11 kWh) montiert und stehen für das Mieterstrommodell zur Verfügung.

Parallel dazu treibt die Genossenschaft den Solarausbau voran. Fünf weitere Gebäude werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet: Die Bestandshäuser Kriegerheimstraße 20 und 22, Wiesenstraße 27 und 29 sowie unser Neubauprojekt in der Kronacher Straße 46 in Fürth werden zukünftig mit selbst produziertem Solarstrom versorgt. Zusätzlich maximieren Batteriespeicher den Nutzungsgrad des lokal erzeugten Stroms.

Batteriespeicher

Die Wohnungsgenossenschaft setzt weitere Maßnahmen zur Senkung ihrer Stromkosten und Schonung des Klimas um. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Geschäftsstelle, die seit Februar 2018 die Verwaltung mit Solarstrom versorgt, hat seitdem 52.946 kg Kohlendioxid eingespart (Stand Ende 2025). Im Berichtsjahr wurde sie durch einen Stromspeicher ergänzt.

Mit Batteriespeichern können witterungsbedingte Schwankungen bei der Produktion von Solarstrom ausgeglichen werden. Überschüssiger Sonnenstrom, der tagsüber produziert wird, kann nun gespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt genutzt werden. Der neue 10 kWh-Batteriespeicher ermöglicht es, jährlich zusätzliche 2.000 bis 3.000 kWh des erzeugten Solarstroms direkt vor Ort zu verbrauchen. Durch die Nutzung des gespeicherten, günstigen



Dr. Clemens Bloß und Roland Breun am Batteriespeicher.

Solarstroms muss weniger teurer Netzstrom eingekauft werden. Der Speicher ist für die Arbeit mit künftigen variablen Stromtarifen ausgelegt. Im Winter, wenn die PV-Anlage keinen Strom produziert, kann die Batterie nachts mit preisgünstigerem Netzstrom aufgeladen und dieser tagsüber genutzt werden.

Heizungstausch

Zum Erreichen der Klimaneutralität im Wohnungsbestand verfolgt die Genossenschaft eine klare Strategie: die gezielte Dekarbonisierung durch den Einsatz langfristig klimaneutraler Energieträger. In den kommenden Jahren wird konsequent in die Erneuerung von Heizungsanlagen investiert. Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen ermöglichen ressourcenschonendes Heizen in Neubau- und Modernisierungsobjekten. Die Außeneinheiten sind schallisoliert, sehr leise und können in den Freianlagen unter den Fenstern platziert werden.

Durch den Austausch veralteter Technik gegen CO₂-neutrale oder hybride Systeme sichern wir langfristig die Klimaneutralität unseres Bestands. Im Berichts-

jahr wurde der 29 Jahre alte Heizkessel in der Tulpenstraße 5a in Oberasbach ausgebaut und durch eine moderne Hybridheizung ersetzt. Zudem wurden die Wohnhäuser Rosenstraße 6, 8 und 8a neu an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen. Mit der Kombination aus hocheffizienter Brennwerttechnik und Luftwärmepumpen erreichen wir bereits heute einen Regenerativ-Anteil von 65 Prozent für 99 Wohneinheiten – ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung klimaschädlicher CO₂-Emissionen. Besonders erfreulich: Dank gezielter Inanspruchnahme von Fördermitteln der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) konnten wir diese Investition in den Klimaschutz ohne finanzielle Mehrbelastung für unsere Mitglieder realisieren. Die Kosten für Planung, Energieberatung sowie die fachgerechte Installation einschließlich Heizungs-, Elektro- und Tiefbauarbeiten belaufen sich auf rund 355.000 Euro. Die Maßnahme wird durch einen Baukostenzuschuss des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert.

Ein wesentlicher Baustein zur CO₂-Reduktion ist die digitale Optimierung



Luftwärmepumpen in der Tulpenstraße.

unserer Heizanlagen. Durch den Einsatz sensorgestützter Monitoring-Systeme analysieren wir Leistungsdaten im laufenden Betrieb. Dies ermöglicht uns, Parameter wie Vorlauftemperaturen und Heizkurven präzise zu optimieren und Störungen frühzeitig zu erkennen. Nach erfolgreichen Pilotprojekten im Berichtsjahr werden wir die Digitalisierung unserer Heizungskeller bis Ende 2026 auf den gesamten Bestand ausweiten.

Im Rahmen des Umbaus des Mehrfamilienwohnhauses Erlanger Straße 36 in Fürth kam erstmals eine digitale Sektorkopplung zum Einsatz. Eine Fernsteuerung vernetzt die Wärmepumpen, PV-Anlage und Stromspeicher intelligent miteinander, um den Sonnenstrom optimal zu nutzen.

Genossenschaftlicher Bienenhonig

Auch der Schutz der Natur in den Wohnanlagen ist der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen, da dieser maßgeblich zur Lebensqualität unserer Mitglieder beiträgt. Ein besonderes Beispiel hierfür ist das im Frühjahr 2025 ge-

startete Bienenprojekt in der Ronhofer Hauptstraße in Fürth: In Kooperation mit der Imkerei Roland Binder fördern wir die lokale Biodiversität. Neben der Bereitstellung der Flächen haben wir eine spezielle Bienenwiese am Ronhofer

Wäldchen angelegt und unterstützen die Initiative auch finanziell, um einen aktiven Beitrag zum Artenschutz zu leisten.



Roland Binder (zweiter von links) und der Vorstand vor den neuen Bienenkästen, oben die Urkunde.



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen und stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	79.683,3	95,28	79.244,1	94,10
Umlaufvermögen	3.925,2	4,69	4.954,4	5,88
Rechnungsabgrenzungsposten	21,9	0,03	14,0	0,02
Gesamtvermögen	83.630,4	100,0	84.212,5	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	37.177,5	44,45	35.347,1	41,97
Rückstellungen	2.788,5	3,34	2.699,5	3,21
Verbindlichkeiten	43.660,4	52,21	46.162,6	54,82
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,00	3,3	0,00
Gesamtkapital	83.630,4	100,0	84.212,5	100,0

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 fiel die Bilanzsumme auf T€ 83.630,4, was einer Verringerung von T€ 582,1 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit einem Anteil von 95,28 Prozent bildet das Anlagevermögen den Schwerpunkt der Bilanzstruktur; es ist vollumfänglich durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital

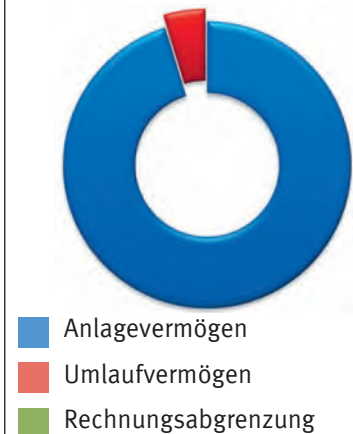
gedeckt. Die Eigenkapitalquote erreichte durch einen Anstieg von T€ 1.830,5 zum Vorjahr die Quote von 44,45 Prozent, gestärkt durch den aktuellen Jahresüberschuss. Die geordneten Vermögens- und Kapitalstrukturen unterstreichen die solide finanzielle Basis unserer Genossenschaft.

Finanzlage

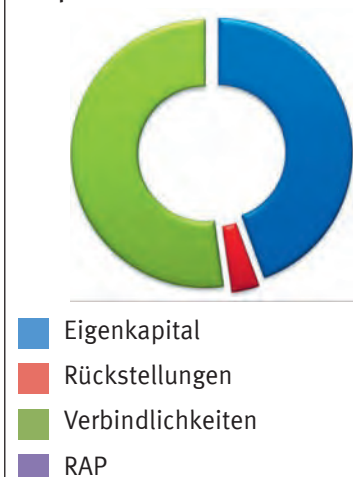
Am Finanzmarkt haben sich Zinsniveau und Kreditbedingungen grundlegend verändert und erfordern eine stärkere Steuerung von Liquidität und Finanzierung. Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gewährleistete im gesamten Geschäftsjahr 2025 die jederzeitige Verfügbarkeit der benötigten Eigen- und Fremdmittel. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen für das laufende Geschäft sowie geplante Investitionen wurden fristgerecht erfüllt. Grundsätzlich werden Bauvorhaben erst nach abschließender Sicherstellung der Finanzierung begonnen.

Zur Deckung des Anlagevermögens nutzt die Genossenschaft Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen und gestaffelten Laufzeiten. Durch die Streuung der Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber vermeiden wir Klumpenrisiken und wahren unsere finanzielle Unabhängigkeit. Dank ausreichender Liquiditätsreserven ist die Zahlungsbereitschaft auch für die absehbare Zukunft sichergestellt, was die geordneten Finanzverhältnisse unserer Genossenschaft unterstreicht.

Vermögensstruktur



Kapitalstruktur



Wohnanlage Ronhofer Hauptstraße in Fürth.



Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend. Sie wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, welches primär von den getätigten Instandhaltungsaufwendungen abhängt. Die Sollmieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,11 Prozent (T€ 280,0) auf insgesamt T€ 7.086,5. Dieser Zuwachs resultiert aus Neuver-

mietungszuschlägen sowie den zusätzlichen Mieteinnahmen aus dem Neubauprojekt Asternstraße 6, 6a, 6b in Oberasbach.

Die Leerstandsquote blieb mit Erlöschmälerungen von lediglich T€ 44,0 auf einem sehr niedrigen Niveau. Zusätzlich wirkte sich der Verkauf von zwei Siedlungshäusern positiv auf das

Jahresergebnis 2025 aus. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss sichert die Finanzierung anstehender energetischer Sanierungen im Zuge der angestrebten CO₂-Neutralität und ermöglicht – im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen – die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes.

Gewinnverwendung

Auf Basis von § 28 Buchstabe j) der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.850.005,46 (Vorjahr: € 1.692.515,72) einen Teil-

betrag von € 1.800.000,00 (Vorjahr: € 1.600.000,00) vorab in die freien Rücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss festzustellen,

die Vorwegzuweisung zu billigen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 50.005,46 (Vorjahr: € 92.515,72) ebenfalls den freien Rücklagen zuzuführen.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft stützt sich vorrangig auf ein etabliertes Risikohandbuch. Zentraler Bestandteil sind die laufend aktualisierten Unternehmensplanungen (Wirtschafts-, Finanz- und Investitionspläne über zehn Jahre), ein Risikofrühwarnsystem sowie regelmäßige Kennzahlenanalysen. Ziel ist es, Marktveränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen und die Geschäftspolitik proaktiv auszurichten. Potenzielle Risiken, einschließlich der Auswirkungen globaler Krisen wie des Ukrainekriegs, werden

kontinuierlich identifiziert, analysiert und beobachtet, um rechtzeitig wirksame Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Durch gezielte energetische Modernisierungen und barrierefreie Neubauten gewährleisten wir einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. Zur Erreichung der Klimaziele sind erhebliche Investitionen in die Gebäudemodernisierung notwendig, deren Realisierung jedoch von massiver staatlicher Förderung abhängt, da das Wohnen für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben muss.

marktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes werden in die strategische Betrachtung einbezogen, um negative Einflüsse abzuwenden.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Immobilien besteht derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung. Notwendige Neukredit aufnehmen für Investitionen erhöhen das Zinsänderungsrisiko im Vergleich zu früheren Jahren. Durch die Nutzung langfristiger Annuitätendarlehen mit gestaffelten Zinsbindungsfristen halten wir diese Risiken jedoch im begrenzten Rahmen. Eine ungünstige Entwicklung der Finanzierungsbedingungen, insbesondere wegen globaler Krisen und Kriege, kann nicht ausgeschlossen werden; die Märkte werden daher intensiv beobachtet. Die langjährigen, stabilen Geschäftsbeziehungen zu Banken, Versicherungen, Handwerkern, Architekten und kommunalen Behörden bilden weiterhin ein sicheres Fundament für die Zukunft. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.



Schäfer am Talblick.

Angesichts der demografischen Entwicklung und des hohen Altersdurchschnitts unserer Mitglieder passen wir den Bestand kontinuierlich an die sich verändernden Wohnbedürfnisse an. Externe Einflussfaktoren wie die Entwicklung des lokalen Wohnungs-

Ausblick



Farbkonzzept zur energetischen Fassadensanierung Kriegerheimstraße 20, 22/Wiesenstraße 27, 29 in Fürth.

Durch die geopolitischen Verwerfungen (Iran-Krieg) stehen die Baukosten und Finanzierungszinsen zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2026 unter neuem Aufwärtsdruck. Die Energiepreise ziehen deutlich an und der Inflationsdruck im Euroraum steigt. Die Notenbanken geraten unter Druck, die Zinsen anzuhe-

ben. Trotzdem hat die Genossenschaft ein umfangreiches Investitionsprogramm auf dem Weg gebracht.

Die Qualität der Bestandsimmobilien und die strategische Entwicklung des Wohnungsbestandes rücken wegen der gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneu-

tralität bis 2045 stärker in den Mittelpunkt. Im nächsten Geschäftsjahr sind weitere CO₂-Minderungsmaßnahmen durch energetische Modernisierungen und den Ausbau regenerativer Energien im Bestand geplant. Unsere Zukunftsplanung umfasst folgende Projekte:

Modernisierungen

- Fertigstellung der Kernsanierung mit energetischer Optimierung von 12 Wohnungen in der Erlanger Straße 36, Fürth
- Energetische Sanierung von 27 Wohnungen in der Wohnanlage Kriegerheimstraße 20, 22, Wiesenstraße 27, 29 in Fürth
- Dämmung der obersten Geschossdecken in den Häusern Widderstraße 27, 29, 31, 33, 35, Fürth

Neubaumaßnahme

- Neubau von 8 Wohnungen in der Kronacher Straße 46, Fürth

Ergänzend werden freierwerdende Wohnungen vor der Neuvermietung umfassend technisch modernisiert. Zudem sichern

wir durch kontinuierliche Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten die Wohnqualität in unserem gesamten Bestand.

Herzlichen Dank!

Ein wesentlicher Pfeiler unseres Unternehmenserfolgs sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In einem Jahr voller Herausforderungen stand unser Team den Mitgliedern stets als kompetenter und zuverlässiger Partner zur Seite. Der Vorstand spricht allen Beschäftigten für das hohe Engagement und die hervorragende Arbeit seine besondere Anerkennung aus.

Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive Begleitung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei den wegweisenden Entscheidungen des vergangenen Geschäftsjahres.

Unser herzlicher Dank gilt zudem allen Genossenschaftsmitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie unseren Geschäfts-

partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Ein besonderer Dank geht an die kommunalen Verwaltungen, Banken, Versicherungen, die beteiligten Planungsbüros und Handwerksbetriebe sowie an die Presse für die objektive und unterstützende Berichterstattung. Wir freuen uns auf die Fortsetzung dieser erfolgreichen Partnerschaften.

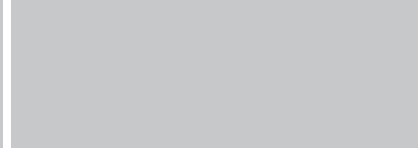
Fürth, den 28. Mai 2026

Der Vorstand:

gez. Roland Breun

Jürgen Häfner

Alfred Hullin



Jahresabschluss 2025 – Bilanz

Aktivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.543,00	8.681,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.356.818,15		77.222.379,63
Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00		673.289,00
Grundstücke ohne Bauten	103.553,00		103.714,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.937,00		80.542,00
Anlagen im Bau	3.733.667,02		0,00
Bauvorbereitungskosten	12.000		219.260,65
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	79.265.975,17	529.458,92
Finanzanlagen			
Beteiligungen	406.720,92		406.720,92
Andere Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>406.772,92</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		79.683.291,09	79.244.098,12
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.908.276,55		2.735.049,02
Andere Vorräte	<u>10.237,66</u>	2.918.514,21	11.179,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung	5.128,39		7.197,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.231,67		1.883,54
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>127.043,28</u>	134.403,34	713.259,45
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		872.329,26	1.485.901,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>21.861,02</u>	<u>13.967,56</u>
BILANZSUMME		<u>83.630.398,92</u>	<u>84.212.536,38</u>



Jahresabschluss 2025 – Bilanz

Passivseite	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.480,00		111.400,00
der verbleibenden Mitglieder	2.138.580,00		2.127.780,00
aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	2.218.060,00	0,00
Kapitalrücklage		3.446.624,19	3.445.044,19
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.985.938,73		1.985.938,73
Andere Ergebnisrücklagen	<u>29.476.921,95</u>	31.462.860,68	27.584.406,23
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 92.515,72 (Vj.: € 83.327,84)			
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.800.000,00 (Vj.: € 1.600.000,00)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.850.005,46		1.692.515,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.800.000,00</u>	<u>50.005,46</u>	<u>1.600.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		37.177.550,33	35.347.084,87
FREMDKAPITAL			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.485.846,00		2.502.042,00
Steuerrückstellungen	26.100,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>276.505,64</u>	2.788.451,64	197.433,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.481.117,59		35.118.473,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.420.257,08		7.581.793,04
Erhaltene Anzahlungen	2.901.708,47		2.930.535,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	2.151,58		2.613,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	823.276,86		484.153,12
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.921,05</u>	43.660.432,63	45.069,84
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vj.: € 17.150,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.964,32</u>	<u>3.337,75</u>
BILANZSUMME		<u>83.630.398,92</u>	<u>84.212.536,38</u>



Jahresabschluss 2025 – Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.823.005,76		9.171.684,48
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>32.130,10</u>	9.855.135,86	31.701,95
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		173.227,53	371.342,11
Andere aktivierte Eigenleistungen		95.288,00	102.300,00
Sonstige betriebliche Erträge		867.092,08	551.380,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.661.572,59		4.320.220,94
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>4.661.572,59</u>	<u>120,66</u>
Rohergebnis		6.329.170,88	5.908.067,87
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	654.851,37		670.398,69
b) Soziale Abgaben mit Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 71.552,21 (Vj.: € 192.299,13)	<u>221.694,54</u>	876.545,91	336.470,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.191.244,68	2.051.618,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		474.369,76	275.388,06
Erträge aus Beteiligungen		12.834,20	12.834,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 62.166,45 (Vj.: € 32.147,53)		75.005,82	32.724,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 47.452,78 (Vj.: € 40.155,43)		798.303,46	729.771,01
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>31.022,37</u>	<u>2.321,50</u>
Ergebnis nach Steuern		2.045.524,72	1.887.658,19
Sonstige Steuern		<u>195.519,26</u>	<u>195.142,47</u>
Jahresüberschuss		1.850.005,46	1.692.515,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.800.000,00</u>	<u>1.600.000,00</u>
Bilanzgewinn		50.005,46	92.515,72



Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG mit Sitz in Fürth ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fürth (GnR 102).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

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

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

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des **Anlagevermögens** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse und – soweit abnutzbar – um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über fünf Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Finanzanlagen sowie das **Umlaufvermögen** wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem

Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer zweiprozentigen 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 Prozent (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 Prozent (Stichtag Dezember 2025/ Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die in den Vorjahren und im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für die Kernsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Erlanger Str. 36 von € 1.978.720,89 sowie das dazugehörige Grundstück von € 310.212,00 und der Gebäuderestwert in Höhe von € 509.287,00 wurden in den Anlagen im Bau wiedergegeben.

Die bis zum 31. Dezember 2025 angefallenen Herstellungskosten für den Neubau in der Kronacher Straße 46 mit 8 Wohneinheiten samt den Abbruchkosten des ehemaligen Sparkassengebäudes in Höhe von insgesamt € 439.093,13 und das dazugehörige Grundstück in Höhe von € 496.354,00 wurden ebenfalls in den Anlagen im Bau abgebildet.

Die im Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 529.458,92 für den Erwerb des 1954 gebauten Einfamilienhauses Astenstraße 1 in Oberasbach mit einer Wohnung und einer Garage wurden auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Aufgrund der umfassenden Modernisierung mit Kosten im Geschäftsjahr in Höhe von € 354.875,40 durch die Umstellung bzw. Erweiterung der Heizanlage in dem Anwesen Tulpenstraße 5a, wurde hier die Restnutzungsdauer auf 20 Jahre erhöht.

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten.



Es wurden eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von € 95.288,00 einbezogen. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Nutzungsdauer linear verteilt.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 4 Jahre
Wohnbauten	75 Jahre
Geschäftsbauten und andere Bauten (Heizhaus)	40-50 Jahre
Außenanlagen und Stellplätze	10 Jahre
Garagen, Motorradboxen, Carports und Pavillon	10 - 20 Jahre
Wasseraufbereitungsanlagen	10 Jahre
technische Anlagen und Maschinen	4 - 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 - 14 Jahre

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.908.276,55 (Vorjahr: € 2.735.049,02) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung der unter den Vorräten ausgewiesenen Reparaturmittel erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ergibt die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (2,22 Prozent) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (2,06 Prozent) einen Betrag in Höhe von € - 59.176.

Da dieser Betrag negativ ist, besteht keine Ausschüttungssperre.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Posten von größerem Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Jahres nachgeholt werden:
€ 122.500,00 (Vorjahr: € 55.350,00)

Nicht in Anspruch genommenen Urlaub, der im Folgejahr nachgeholt wird: € 33.930,00 (Vorjahr: € 31.909,00)

CO₂-Ausgleich Vermieteranteil: € 31.287,64
(Vorjahr: €22.592,38)

Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen:
€ 28.079,00 (Vorjahr: € 27.883,00)

Prüfungskosten: € 29.000,00 (Vorjahr: € 28.000,00)

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt € 999.009,37 Darlehensverbindlichkeiten außerplanmäßig getilgt.

Als Mietsicherheiten sind zum 31. Dezember 2025 Mietkautionen in Höhe von € 7.113,94 (Vorjahr: € 3.109,84) bei einem Geldinstitut als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt.

D. Erläuterungen zu den Posten der GuV

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Posten von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Abgang von Anlagevermögen (Restbuchwert vor Abbruch)
€ 151.982,00 (Vorjahr: € 0,00)

Sonstige betriebliche Erträge:

Versicherungsentschädigungen
€ 260.045,55 (Vorjahr: € 180.486,13)

Verkauf von Anlagevermögen (Häuser)
€ 564.378,94 (Vorjahr: € 335.966,72)



E. Sonstige Angaben

Mitarbeiter/-innen

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich zehn Arbeitnehmer/-innen (davon vier Teilzeitbeschäftigte) angestellt.

Mitgliederbewegung

Bestand 1. Januar 2025	2.118
Zugang	79
Abgang	84
Bestand 31. Dezember 2025	2.113

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 10.800,00 erhöht.

Prüfungsverband

Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München.

Beteiligungen

Die Genossenschaft hält Anteile (21,92 Prozent) an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Jahresüberschuss € 580.862,46 und das Eigenkapital € 10.445.166,30. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2025 noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält Anteile (20 Prozent) an der Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Fürth. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Jahresüberschuss € 3.126,57 und das Eigenkapital € 718.380,23. Bei Bilanzaufstellung lag der Jahresabschluss 2025 noch nicht vor.

Fürth, den 28. Mai 2026

Der Vorstand:

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Roland Breun
Jürgen Häfner (seit 30. Oktober 2025)
Stefan Hildner (bis 15. Oktober 2025)
Alfred Hullin

Prokura

Brigitte Jakobi

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Meyer – Vorsitzender
Richard Scherzer – stellv. Vorsitzender
Ulrich Grochowski
Oliver Palige
Martina Bosen
Peter Wiedemann
Jürgen Häfner (bis 29. Oktober 2025)
Daniela Walter

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus den im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen in Höhe von rund € 6.878.000,00. Diese sind vollständig mit bereits zugesagten Darlehensfinanzierungen sowie BAFA-Zuschüssen und einem KfW-Tilgungszuschuss abgedeckt.

gez. Roland Breun
gez. Jürgen Häfner
gez. Alfred Hullin



Verbindlichkeitspiegel 2025

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreswerte in Klammern)

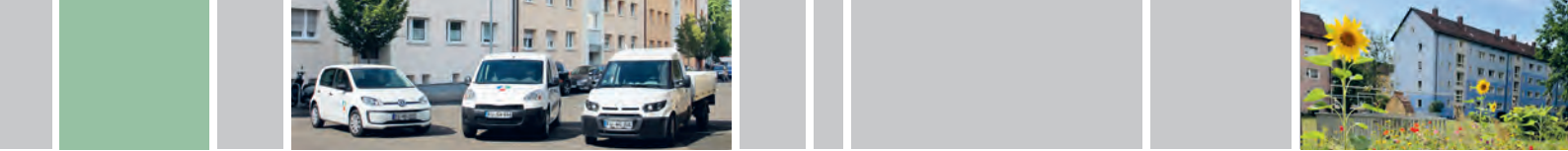
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.481.117,59 (35.118.473,05)	1.853.945,16 (1.812.758,59)	30.627.172,43 (33.305.714,46)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.420.257,08 (7.581.793,04)	164.428,58 (161.535,96)	7.255.828,50 (7.420.257,08)
Erhaltene Anzahlungen	2.901.708,47 (2.930.535,72)	2.901.708,47 (2.930.535,72)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.151,58 (2.613,61)	2.151,58 (2.613,61)	(0,00) (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	823.276,86 (484.153,12)	823.276,86 (484.153,12)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.921,05 (45.069,84)	19.108,98 (31.189,30)	12.812,07 (13.880,54)
Gesamtbetrag	43.660.432,63 (46.162.638,38)	5.764.619,63 (5.422.786,30)	37.895.813,00 (40.739.852,08)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt € 30.684.401,22.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 39.901.374,67 durch Grundpfandrechte gesichert.



QR-Code zur Website



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontrollfunktionen über die Geschäftsführung des Vorstandes wahrgenommen und die Beschlüsse gefasst, für die er zuständig ist. Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und unterrichtete den Aufsichtsrat laufend über alle relevanten Geschäftsvorfälle in der

Hausbewirtschaftung. Dies geschah insbesondere durch Sachstandsberichte über die laufenden und geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Unternehmensstrategie sowie die Planung wurden in gemeinsamen Sitzungen beraten. Der vom Aufsichtsrat eingesetzte Revisionsausschuss hat den Aufsichtsrat in seiner Arbeit unterstützt. Die fünf im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Prüfungen des Revisionsausschusses ergaben keine Beanstandungen.



Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Meyer.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) e. V. gemäß § 53 GenG geprüft. Im Rahmen der gesetzlichen Pflichtprüfung stellte der Verband fest, dass die Vermögens- und Finanz-

lage geordnet ist und die Ertragslage eine zufriedenstellende Entwicklung aufweist. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Jahresabschluss 2025

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Jahresabschluss 2025 geprüft und Gebilligt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung:

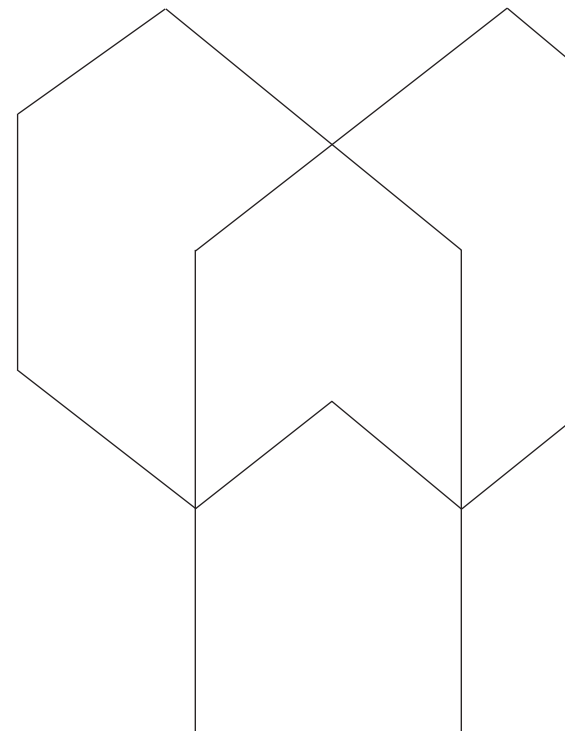
1. den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 festzustellen.
2. die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen.
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
4. dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Für die im zurückliegenden Geschäftsjahr geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand seinen Dank aus. Ein besonderer Dank gilt zudem den Mitarbeitenden der Wohnungsgenossenschaft Fürth • Oberasbach eG für ihre qualifizierte Arbeit und hohe Einsatzbereitschaft.

Fürth, im Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Andreas Meyer





Wohnungsgenossenschaft
Fürth · Oberasbach eG
seit 1920 gut und sicher wohnen

