

# Geschäftsbericht 2025



# INHALT

## ALLGEMEINES

Zum Gedenken	04
Hinweise	05

## BERICHT DES VORSTANDES

Rahmenbedingungen	06
Aus der Genossenschaft	10
Nachhaltig Wirtschaften	11
Wohnungsbewirtschaftung	12
Wirtschaftliche Lage	16

## AUFSICHTSRAT

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes und zum Jahresabschluss 2025	19
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	20

## JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2025	22
Gewinn und Verlustrechnung 2025	24
Anhang	26

## UNTERMEHMENSPROFIL

Wohnungsbestand	34
Kennzahlen	36
Impressum	37

# ALLGEMEINES

## WIR TRAUERN UM UNSERE VERSTORBENEN MITGLIEDER

Johann Gill	Rauda Träger	Josef Paul
Hilde Eckart	Lydia Walther	Obraczka
Holger Möller	Henriette Priesching	Johanna Jordan
Harald Graf	Brigitte Wirth	Gerda Hertl
Betina Berger	Johann Tischner	Karl Neukam
Alfred Weisenstein	Mathilde Zeuner	Ingeborg
Gisela Wehr	Hannelore Lünser	Weiskirchen
Rosa Maria	Ilse Och	Lorna Strohm
Gemeinhardt	Peter Troidl	Klaus Wranik
Monika Kreuzer	Norbert Biller	Erna Mangold
Eleonore Glitzner	Franz Hackenberg	Käthe Peter
Ingeborg Alberth	Ehrenhard Püchner	Eduard Gross
Magdalena Hofmann	Anneliese Albrecht	
Stephan Kürti	Dieter Kreuzer	

Den verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.



## HINWEISE

### Eheschließung, Änderung der Bankverbindung, etc.

Damit wir Sie zutreffend anschreiben können, bitten wir Sie, uns Namens- und Adressänderungen sowie Sterbefälle zeitnah schriftlich mitzuteilen. Bei einer Eheschließung bitten wir Ihre Ehegattin / Ihren Ehegatten zur Mitunterzeichnung des Mietvertrages in die Verwaltung der Genossenschaft.

Änderungen der Bankverbindung benötigen wir **schriftlich 14 Tage vor dem nächsten Monatsersten**. Spätere Mitteilungen können wir erst zum übernächsten Monatsersten berücksichtigen.

### Bauliche Änderungen

Wir weisen darauf hin, dass jegliche bauliche Änderung der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** durch die Genossenschaft bedarf. Auch Gartenhäuser und Sichtschutzzäune bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung.

### Grünanlagenpflege

Bei Hinweisen zur Durchführung der Grünanlagenpflege setzen Sie sich bitte direkt mit der Firma

**Rosigkeit | Grün**

Telefon 09131 / 68 7777 – 2

in Verbindung.

### Hausordnung, Straßenreinigung und Winterdienst

Wenn die Hausordnung, die Straßenreinigung oder der Winterdienst in Ihrem Anwesen durch eine Fremdfirma erfolgt, bitten wir Sie, sich bei Beschwerden direkt mit der Firma

**Gebäudeservice Stadelmann**

Telefon 0911 / 689 29 30

in Verbindung zu setzen.

# BERICHT DES VORSTANDES

## 1. RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die

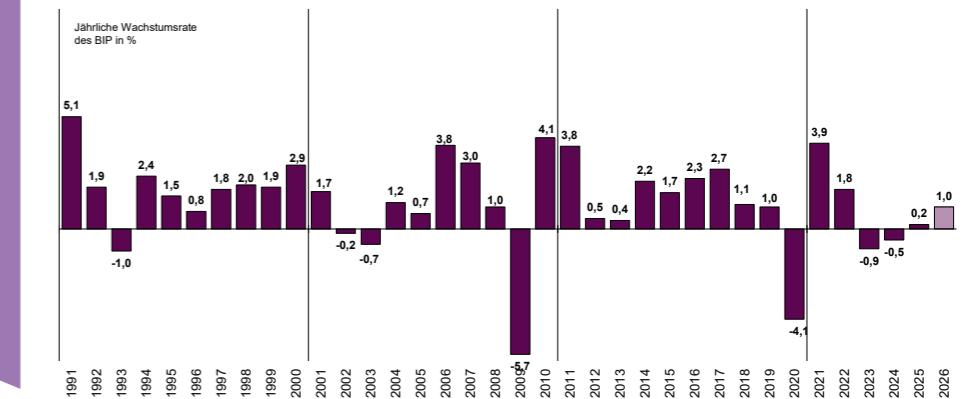
stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt 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

### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2026, Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute © GdW-Schrader – 13.01.2026

konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

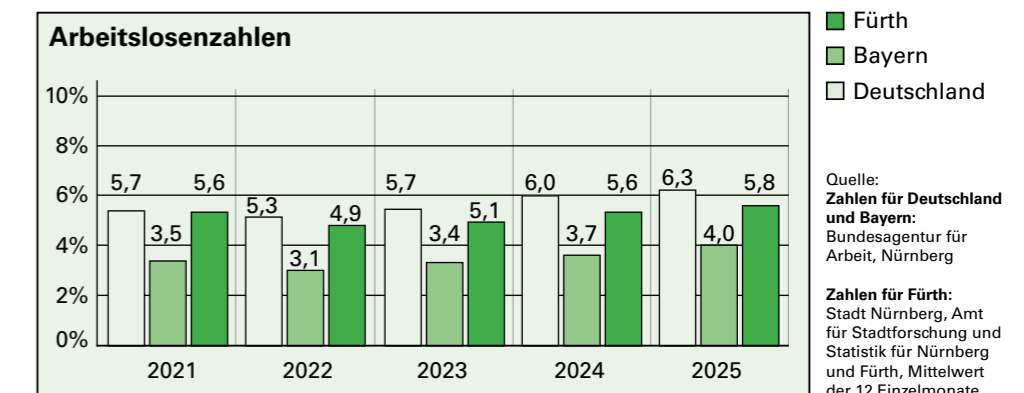
Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der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

### Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die

Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. 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.

Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2025 von durchschnittlich 6,0 % im Vorjahr auf 6,3 % gestiegen. Auch in Fürth stieg die Arbeitslosenquote im Jahr 2025 auf 5,8 %.



Quelle: Zahlen für Deutschland und Bayern: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg  
Zahlen für Fürth: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Mittelwert der 12 Einzelmonate

Der Vorstand  
H. Belian,  
J. Weiskopf, M. Zierer



**Konsum**

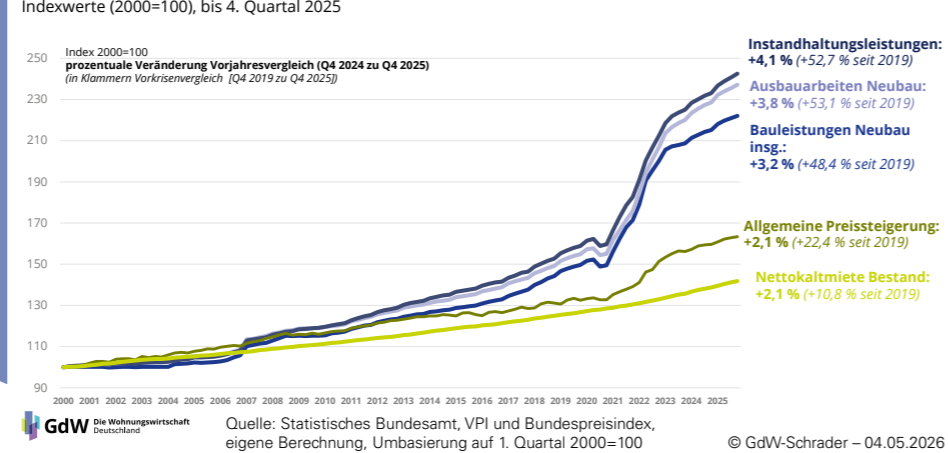
Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % 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 %). Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %.

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 % 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. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % 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 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

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

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



Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für 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 %. 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.

**Immobilienbranche**

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

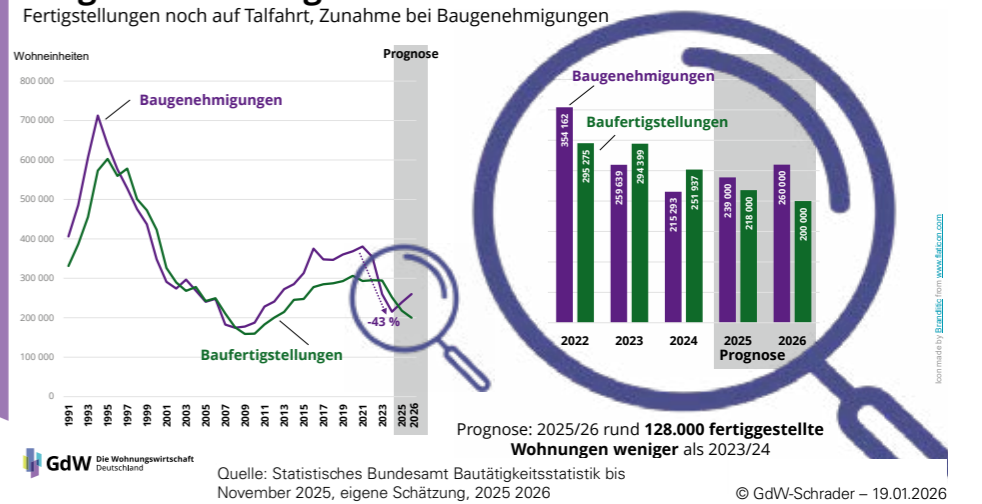
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen.

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

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 %).

**Prognose Bautätigkeit 2025/2026:**



Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. 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 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. hohem Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.



## 2. AUS DER GENOSSENSCHAFT

### Mitgliederversammlung

Die 112. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Juni 2025 im Wintergarten der Stadthalle Fürth statt. Vorstandsmitglied Herr Zierer erstattete Bericht über das Geschäftsjahr 2024.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 168.664,46 € wurde den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Die zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsräte Stefan Burkhard und Norbert Fritz wurden einstimmig wiedergewählt.

Die Mitgliederversammlung verlief insgesamt ruhig und in geordneten Bahnen.

### Mitgliederehrung

Auch im Berichtsjahr 2025 lud die Genossenschaft ihre Mitglieder zu einer Jubiläumsfeier in die genossenschaftliche Gaststätte »Bierhimmel« ein. In diesem Rahmen dankte der Vorstand den Jubilarinnen und Jubilaren des Jahres 2025 für ihre langjährige Verbundenheit und Treue zur Genossenschaft. Als Zeichen der Anerkennung überreichte der Vorstand neben der Ehrenurkunde des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. auch einen »Fürth Scheck« sowie einen Blumenstrauß.

### Für 70 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt: Luzner Marga

### Für 60 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt:

Knaus Heinz	Sigl Regine
Weiß Rita	Troidl Peter
Wirth Friedrich	Horn Erna
Fleck-Pfragner Ursula	Rödiger Heinz
Hulan Angelika	Fehre Marga
Hassgall Elisabeth	Müller Brigitte
Merkel Dieter	Bauer Horst

### Für 50 - jährige Mitgliedschaft wurden geehrt:

Stobbe Erna	Götz Jürgen
Strohm Bernd	Nitsche Wolfgang
Bölian Ceyhan	Weber Ursula
Eberlein Herbert	Paul Adalbert
Bader Christa	Ruhland Dieter
Schwab Gabriele	Lugert Bernhard
Kramer Dieter	Grüner Kurt
Hofmann Margit	Rückel Ingrid
Linz Maria	Förster Emma



## 3. NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

Die Rechtsform der Genossenschaft ist ihrem Selbstverständnis nach auf nachhaltiges und langfristig ausgerichtetes Handeln angelegt. Auch im Berichtsjahr 2025 stand die Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Basis im Einklang mit der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern sowie den ökologischen Anforderungen der Zukunft im Mittelpunkt. Die erwirtschafteten Überschüsse werden gezielt in die Instandhaltung und Modernisierung investiert sowie für ergänzende Serviceangebote verwendet. Diese ausgewogene Strategie gewährleistet sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch Zukunftsfähigkeit. Die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG verfolgt dabei konsequent das Ziel, wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung und ambitionierten Klimaschutzzielen zu verbinden. Grundlage hierfür ist die Klimastrategie der Baugenossenschaft, mit der der Wohnungsbestand schrittweise zukunftssicher, sozialverträglich und mit dem Ziel der Klimaneutralität weiterentwickelt werden soll.

### Klimastrategische Maßnahmen

Ein wesentlicher Bestandteil nachhaltigen Wirtschaftens ist die systematische Umsetzung der Klimastrategie. Diese basiert auf einer detaillierten Analyse des Gebäudebestands sowie einer CO<sub>2</sub>-Bilanz und umfasst ein breit angelegtes Maßnahmenpaket. Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß kontinuierlich zu reduzieren und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit sowie die soziale Verträglichkeit sicherzustellen.

Zu den zentralen Maßnahmen gehören:

- der Ausbau von Fernwärmeanschlüssen und die langfristige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung
- der Austausch fossiler Heizsysteme sowie der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen
- die kontinuierliche energetische Sanierung des Bestands (z. B. Dämmung, Fenstertausch)
- der Ausbau von Photovoltaikanlagen und die Nutzung erneuerbarer Energien
- die Förderung der Elektromobilität

### Bestands- und Energiedatenmanagement

Im Jahr 2026 wird der gesamte Gebäudebestand erstmals vollständig digital mit der Software aeduco erfasst. Durch die digitale Erfassung der Gebäude wird gebäudeindividuelle und datenbasierte Transparenz über energetische Zustände und Verbräuche erreicht. Dadurch können Maßnahmen zielgerichteter priorisiert, Investitionen effizienter gesteuert und die Fortschritte der Klimastrategie messbar gemacht werden.

### Digitaler Heizungskeller

Ebenfalls ab 2026 erfolgt die schrittweise Einführung der digitalen Heizungssteuerung von GreenFusion. Diese ermöglicht eine intelligente, laufend optimierte Betriebsführung der Heizungsanlagen. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet dies eine zuverlässigere Wärmeversorgung bei gleichzeitig möglichst stabilen beziehungsweise reduzierten Heizkosten. Aus Sicht der Klimastrategie trägt die optimierte Steuerung wesentlich dazu bei, Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand kurzfristig und ohne bauliche Eingriffe zu reduzieren.

### Energielieferung und Kostenentwicklung

Auch im Jahr 2025 setzte die Baugenossenschaft ihre Strategie fort, den Energiebezug nachhaltig auszurichten. In Zusammenarbeit mit der infra fürth gmbh wird weiterhin zu 100 % Ökostrom sowie klimaneutrales Erdgas bezogen. Diese Maßnahmen leisten einen direkten Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand.

### Gaslieferung

Die bestehenden Rahmenverträge zur Gasversorgung behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sichern planbare Energiekosten bis Ende 2027. Parallel dazu verfolgt die Genossenschaft im Rahmen ihrer Klimastrategie eine schrittweise Reduktion fossiler Energieträger. Ziel ist es, langfristig auf klimaneutrale Heizsysteme wie Fernwärme oder Wärmepumpen umzustellen.

Zur Effizienzsteigerung werden die bestehenden Heizungsanlagen regelmäßig überprüft und optimiert. Dies umfasst unter anderem die Anpassung von Systemeinstellungen, den Einsatz energieeffizienter Pumpen sowie die kontinuierliche Überwachung der Anlagen. Auf diese Weise werden Energieverbräuche und Emissionen dauerhaft reduziert.

Stromlieferung für Allgemeinanlagen Die Versorgung der Allgemeinbereiche erfolgt ebenfalls über Rahmenverträge mit unserem regionalen Partner infra fürth gmbh. Die Genossenschaft setzt dabei konsequent auf Ökostrom und kurze Vertragslaufzeiten, um flexibel auf Marktveränderungen reagieren zu können.

### Nachhaltiges Wohnen

Die Sicherung nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraums ist ein weiteres zentrales Anliegen der Genossenschaft im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens. In diesem Zusammenhang engagiert sich die Baugenossenschaft in der Projektpartnerschaft »Nachhaltiges Wohnen« in Fürth. Eine sozialpädagogische Fachkraft steht den Mitgliedern als neutrale Ansprechpartnerin zur Verfügung und unterstützt bei vielfältigen Themen rund um das Wohnen – etwa bei Behördengängen, Nachbarschaftskonflikten oder finanziellen Herausforderungen. Dieses Angebot stärkt stabile Mietverhältnisse und trägt zu einem funktionierenden sozialen Miteinander bei. Weitere Informationen erhalten die Mitglieder über die Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft oder unter [www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de](http://www.nachhaltiges-wohnen-fuerth.de).

### Mieterstrom

Über ihre Beteiligung an der »Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaft GmbH« engagiert sich die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG aktiv für die dezentrale Energieversorgung und die Umsetzung der Energiewende im eigenen Wohnungsbestand. In Kooperation mit der infra

fürth gmbh wird den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit geboten, den auf den eigenen Dachflächen erzeugten Solarstrom direkt zu nutzen.

Die »Solarpark Fürther Wohnungsbaugenossenschaften GmbH« betreibt mittlerweile 56 Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden der beteiligten

Wohnungsgenossenschaften. Die installierte Gesamtleistung beträgt derzeit rund 1.597 kWp. Im Jahr 2025 wurden durch diese Anlagen etwa 1,37 GWh klimafreundlicher Strom erzeugt. Diese Strommenge entspricht dem durchschnittlichen Jahresbedarf von rund 479 Drei-Personen-Haushalten. Gleichzeitig konnten durch die Nutzung

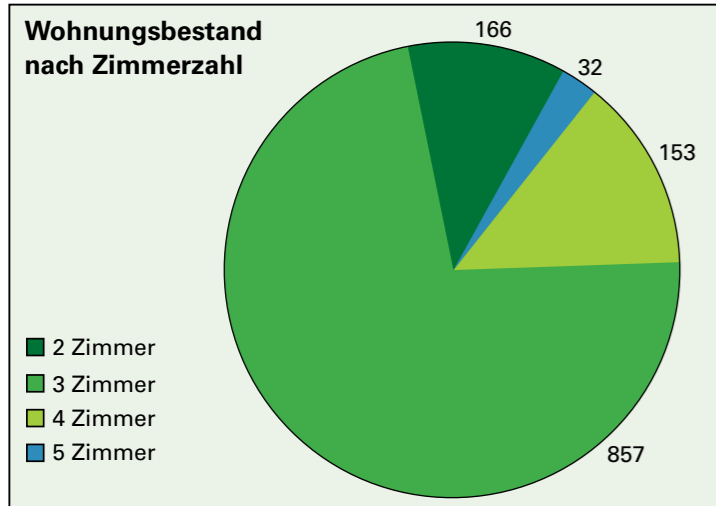
erneuerbarer Energien rund 767 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Mit diesem Engagement leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Emissionen, zur Stärkung regionaler Energieversorgungskonzepte und zur langfristigen Stabilisierung der Energiekosten für ihre Mitglieder.

#### 4. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

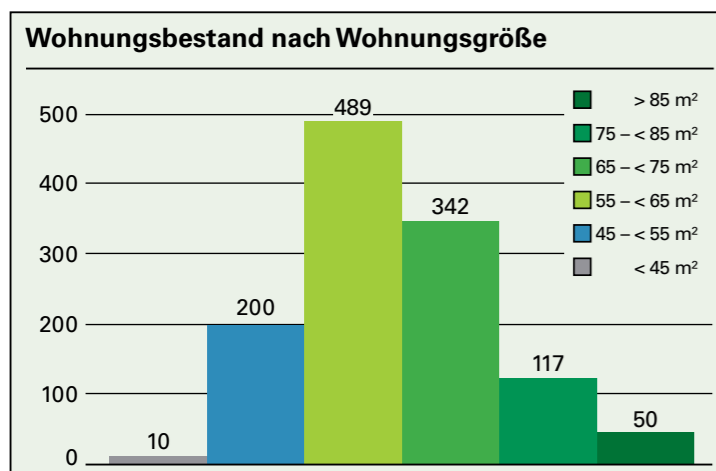
##### Wohnungsbestand

Zum 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft

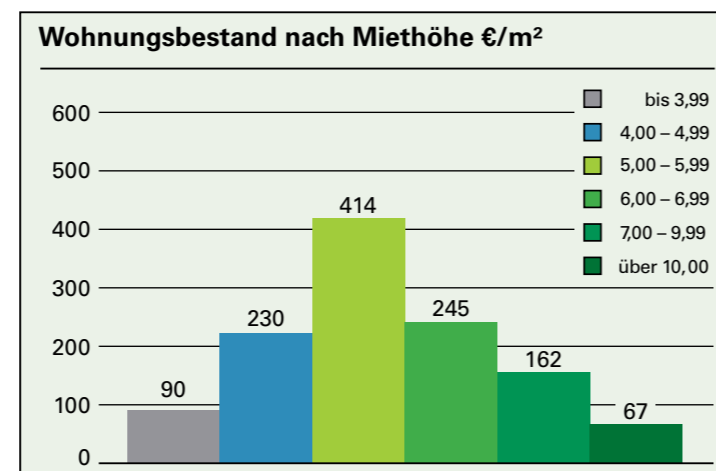
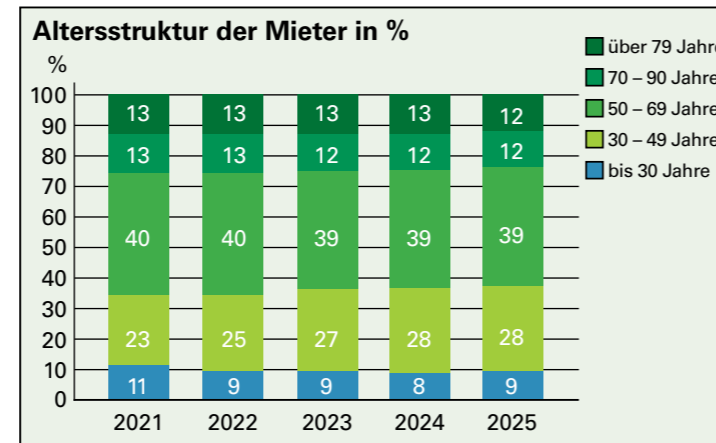
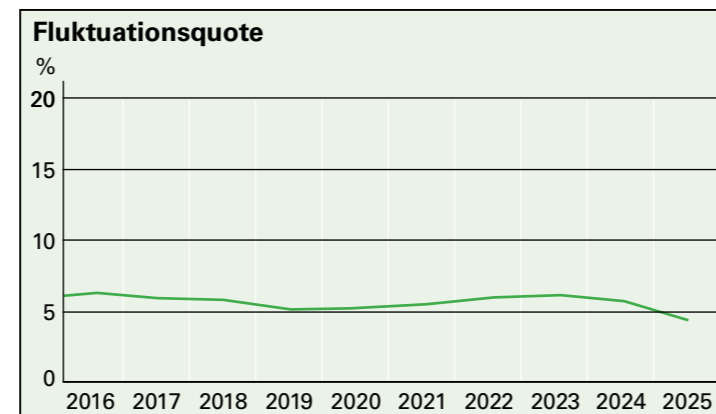
1.209	Wohnungen (einschl. Wirtswohnung)
22	Sonstige Mieteinheiten
159	Garagen
31	Carports
369	Stellplätze



Aufgrund der Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft Fürther Baugenossenschaften GmbH dürfen 26 % des dortigen Wohnungsbestandes nur an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet werden.



Im abgelaufenen Jahr waren insgesamt 56 Mieterwechsel (Vorjahr: 64) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 4,6 % entspricht (Vorjahr: 5,3 %).



##### Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 vereinnahmte die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG Mieterträge in Höhe von T€ 5.888,7 Einschließlich der Umlagen betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 7.655,3. Die Mieterträge haben sich insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung aus der Erstvermietung des Neubaus in der Erich-Klabunde-Straße 1-3 erhöht. Daneben erfolgten Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen. Die Erlösschmälerungen des Jahres 2025 (T€ 91,9) resultieren aus Leerständen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen. Die Erlösschmälerungen, die Forderungsausfälle (T€ 0,0) sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (T€ 2,0) betragen zusammen 1,2 % (Vorjahr: 0,9 %) des gesamten Umlagen- und Sollmietenaufkommens.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG beträgt im Dezember 2025 6,14 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,06 €/m<sup>2</sup>). Damit liegt die Durchschnittsmiete über alle Wohnungen der Genossenschaft zum 31.12.2025 rd. 29 % unter der mittleren örtlichen Vergleichsmiete der Stadt Fürth.

Insbesondere weiter steigende Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes machen auch künftig regelmäßige Mietanpassungen erforderlich, um weiterhin die Investitionskraft der Genossenschaft und somit den Werterhalt der Wohnungsbestände zu sichern. Vor diesem Hintergrund wurde Anfang 2025 eine



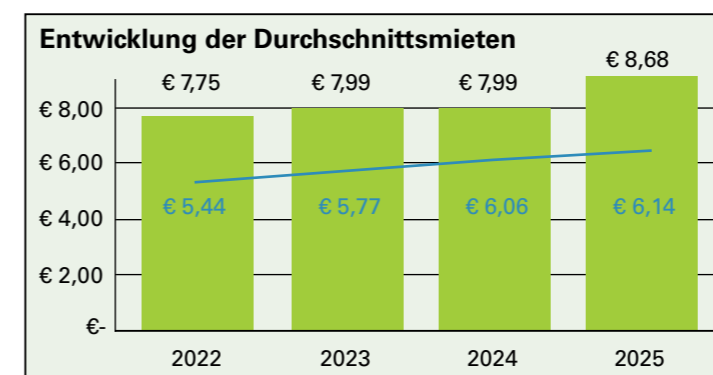
PV-Anlage zur Stromversorgung des Kindergartens



Badmodernisierung

allgemeine Mieterhöhung über den gesamten Wohnungsbestand umgesetzt. Die durchschnittlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) lagen im Jahr 2025 bei 2,04 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,63 €/m<sup>2</sup>) und entsprechen damit rund 33 % der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,14 €/m<sup>2</sup>. Der Anstieg bei den

Betriebskosten ist von der Genossenschaft nur sehr begrenzt beeinflussbar. Wesentliche Kostensteigerungen ergaben sich insbesondere bei der Grundsteuer, den Wasser-/Abwassergebühren sowie durch höhere Personalkosten z.B. bei Wartungsarbeiten.



Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG ■ Mietspiegel Fürth ■



Wärmepumpe für modernisiertes Einfamilienhaus

**Modernisierung und Instandhaltung**

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes gehörte auch im Berichtsjahr 2025 zu den zentralen Aufgaben der Genossenschaft. Eine kontinuierliche Instandhaltung sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen sind wesentliche Voraussetzungen, um die langfristige Vermietbarkeit und Attraktivität der Wohnungen zu gewährleisten.

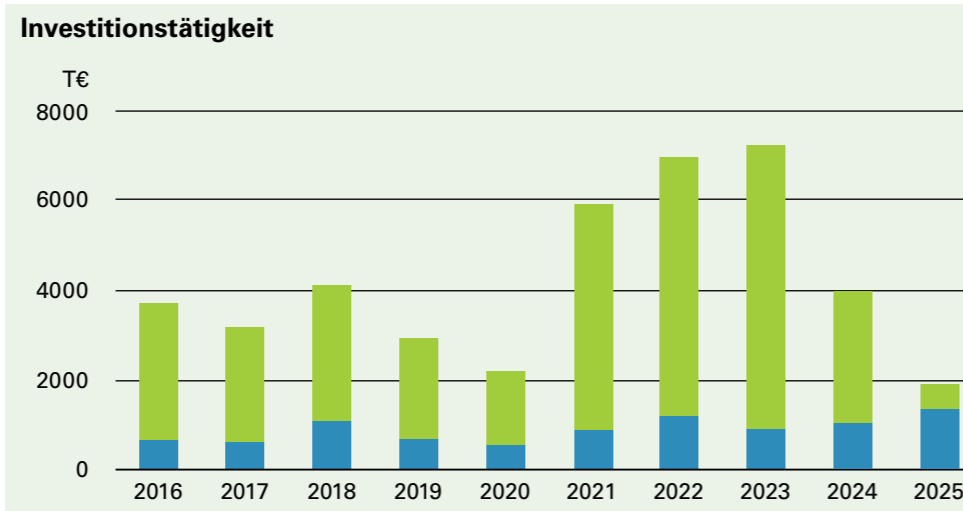
Im Jahr 2025 wurden daher wieder umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Bestandes vorgenommen. Insgesamt beliefen sich die Aufwendungen hierfür auf rund T€ 1.886,9.

Bei allen Investitionsentscheidungen wird weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, sozialer Verantwortung und ökologischen Zielsetzungen angestrebt. Dieser Dreiklang bildet die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Neben der laufenden Instandhaltung kommt der Modernisierung eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere bei Mieterwechseln werden Wohnungen an heutige Wohnstandards angepasst, da ältere Baualterklassen häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Marktes und den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechen. Im Fokus stehen hierbei insbesondere Verbesserungen der Ausstattung sowie energetische Maßnahmen.

Mit diesem konsequent fortgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm gelingt es, die sozialen Ziele – die Bereitstellung attraktiven Wohnraums zu bezahlbaren Konditionen – mit ökologischen Anforderungen, insbesondere der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, in Einklang zu bringen.

Darüber hinaus leistet die Genossenschaft durch die kontinuierliche Beauftragung regionaler Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Stärkung



■ Modernisierung  
■ Instandhaltung

des örtlichen Handwerks und zur Unterstützung des regionalen Arbeitsmarktes.

**Verkauf von Einfamilienhäusern**

Die unter Ensembleschutz stehende Siedlung »Eigenes Heim« aus der frühen Phase der Gartenstadtbewegung bietet weiterhin ein Wohnen im Grünen in historischer Umgebung. Das Ensembleschutzgebiet umfasst insgesamt 155 Einfamilienhäuser. Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlich verantwortungsvollen Mittelverwendung wurde bereits 2019 beschlossen, einen Teil dieser

Häuser zu veräußern, da umfangreiche Investitionen in diesem Bereich für eine sozial orientierte Genossenschaft nur begrenzt darstellbar sind.

Bis zum Ende des Berichtsjahres 2025 konnten insgesamt 22 Einfamilienhäuser aus diesem Bestand erfolgreich veräußert werden.

**Fernwärmeausbau**

Im Rahmen der Klimastrategie setzt die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG verstärkt auf die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in ihrem Wohnungsbestand. Ein wesentlicher

Baustein hierbei ist der Ausbau der Fernwärmeversorgung. Im Jahr 2025 konnten die Abstimmungen mit der infra fürth GmbH zum Anschluss von 169 Wohnungen an das Fernwärmenetz erfolgreich abgeschlossen werden. Der Ausbau der erforderlichen Leitungsinfrastruktur ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Parallel dazu wird der Anschluss der betreffenden Gebäude im Zuge geplanter Modernisierungsmaßnahmen schrittweise ab 2026 umgesetzt.

Die Gesamtkosten für den Fernwärmeanschluss sowie die begleitenden energetischen Modernisierungen dieser Bestände werden derzeit auf rund 16,5 Mio. € geschätzt.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr bereits erste Gespräche für den Anschluss weiterer Liegenschaften geführt. Damit wird ein wichtiger Schritt hin zu einer nachhaltigen, klimafreundlichen und zukunftssicheren Wärmeversorgung im Bestand fortgesetzt.

**Glasfaserausbau**

Mit den 208 Wohnungen in der Südstadt hat die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG im Jahr 2025 die ersten Wohnungen des Bestandes an eine moderne Glasfaserinfrastruktur angebunden. Das Glasfasernetz wird im Sinne eines offenen Zugangsmodells (»Open Access«) von unserm langjährigen Partner TK Networks GmbH betrieben. Durch das offene Zugangsmodell soll gewährleistet werden, dass verschiedene Telekommunikationsanbieter die Netze nutzen können. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Bereitschaft der Anbieter, sich angemessen an den Investitions- und Betriebskosten zu beteiligen. Für die Wohnungen im Gebiet »Eigenes Heim« ist der Ausbau für das Jahr 2027 vorgesehen. Somit werden bis Ende 2027 allen Mieterinnen und Mietern zukunftsichere und leistungsfähige Telekommunikationsanschlüsse zur Verfügung zu stehen.

Die bestehenden Anschlüsse über die bisherigen Netzstrukturen sowie die Fernsehversorgung bleiben auch nach dem Ausbau noch unverändert beste-

hen. Alle Mieterinnen und Mieter haben die freie Wahl zwischen unserem regionalen Partner TK Networks GmbH und einem anderen Anbieter.

**Austausch Rauchwarnmelder**

Zur Sicherstellung eines hohen Sicherheitsstandards in den Wohnungen wurden im Berichtszeitraum sämtliche Rauchwarnmelder, die eine Betriebs-

dauer von zehn Jahren erreicht hatten, planmäßig ausgetauscht. Die neu installierten Rauchwarnmelder vom Typ Ei6500-OMS verfügen über eine integrierte Ferninspektion. Dadurch entfällt künftig die Notwendigkeit für Vor-Ort-Termine in den Wohnungen, was sowohl den Wartungsaufwand reduziert als auch den Komfort für die Mieterinnen und Mieter erhöht.



Neu gestaltete Eckarts-Anlage.



Neue Stellplätze in der Feldstraße



Neubauwohnung Erich-Klabunde-Straße

## 5. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

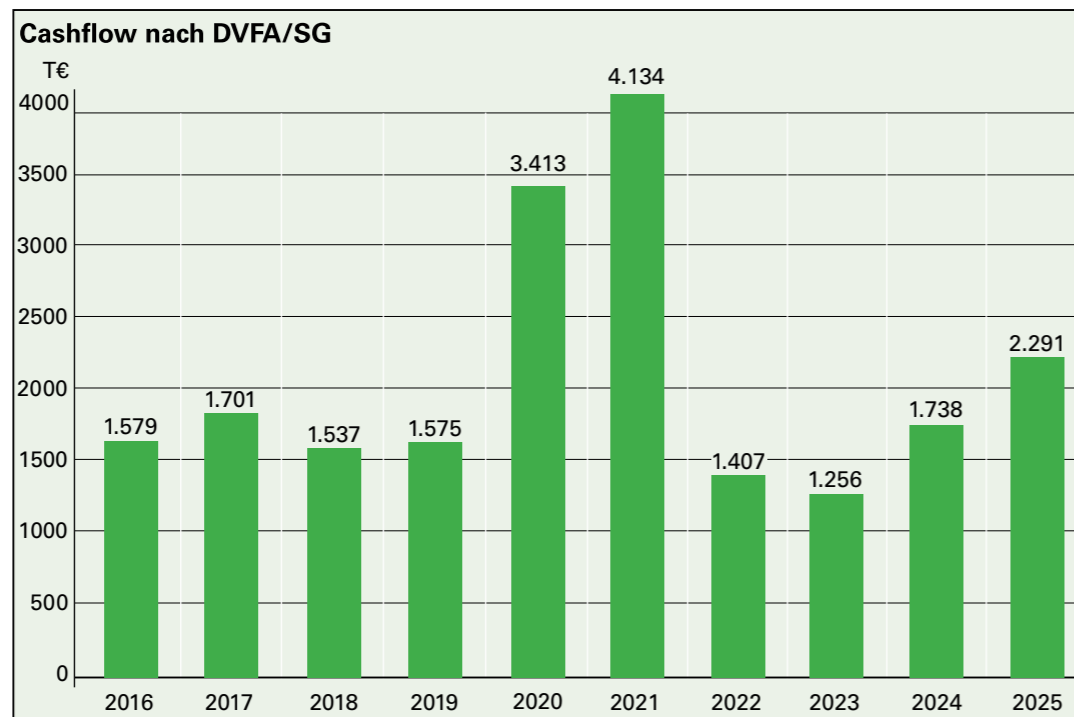
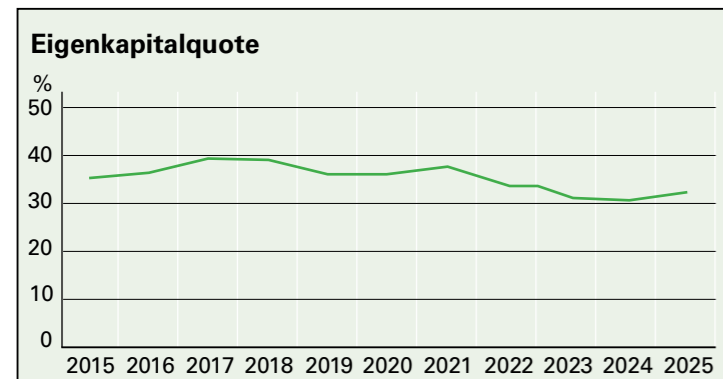
### Vermögenslage

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2025		1.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	53.015,8	93,7	53.870,0	93,5
Grundstücksvorrat/ Bauvorbereitung	490,8	0,9	490,8	0,8
Kurzfristiges Vermögen	3.081,4	5,4	3.267,1	5,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>56.588,0</b>	<b>100,0</b>	<b>57.627,9</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenmittel	18.337,7	32,4	17.654,1	30,6
Langfristiges Fremdkapital	35.251,0	62,3	35.620,6	61,8
Kurzfristiges Fremdkapital	2.999,3	5,3	4.353,2	7,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>56.588,0</b>	<b>100,0</b>	<b>57.627,9</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.039,9 vermindert.



Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen aufgrund der Abschreibungen des Berichtsjahres reduziert; dem steht ein Anstieg aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber. Die Verminderung des kurzfristigen Vermögens resultiert insbesondere aus der Auszahlung eines Baukostenzuschusses des Bundes für den Neubau in der Erich-Klabunde-Straße; dem steht insbesondere ein Anstieg bei den - zum Bilanzstichtag - noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten gegenüber.

Auf der Kapitaleseite erhöhten sich die Eigenmittel insbesondere aufgrund des Jahresüberschusses. Das langfristige Fremdkapital verminderte sich infolge der planmäßigen Entschuldung. Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich aufgrund von stichtagsbezogenen geringeren Verbindlichkeiten aus Bauleistungen sowie aufgrund der Rückzahlung der Vorfinanzierung des vorgenannten Baukostenzuschusses.

Das Eigenkapital der Genossenschaft (T€ 18.419,6) beträgt zum Bilanzstichtag rd. 33 % (Vj.: rd. 31 %) der Bilanzsumme.

### Finanzlage

#### Kapitalflussrechnung für 2025

	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.		758,6
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.899,1	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.278,5	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-552,0	68,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>827,2</b>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben und wird auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet sein.

### Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
Hausbewirtschaftung	679,3
Kapitaldisposition	17,9
Sonstiger und a.o. Bereich	-6,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>690,9</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung beträgt T€ 2.109,0.

Das sonstige Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen, den Anpassungen bei der Pensionsrückstellung sowie aus anderen nicht operativen und periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

## 6. GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 345.429,12 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

## 7. AUSBLICK

Die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG wird auch im Jahr 2026 ihre Position als verlässlicher und verantwortungsbewusster Anbieter von Wohnraum in der Stadt Fürth weiter festigen. Im Mittelpunkt steht dabei unverändert das Ziel, eine sichere, sozial verantwortbare und zugleich zukunftsfähige Wohnungsversorgung für die Mitglieder zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund steigender gesetzlicher und wirtschaftlicher Anforderungen wird die konsequente Umsetzung der Klimastrategie weiter an Bedeutung gewinnen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Wärmewende im Bestand. Mit dem Beginn des Fernwärmeausbaus für 169 Wohnungen wird ein wesentlicher Schritt zur nachhaltigen Reduzierung

von CO<sub>2</sub>-Emissionen umgesetzt. Parallel dazu werden die geplanten energetischen Modernisierungen die langfristige Werterhaltung und Zukunftsfähigkeit der Gebäude sichern.

Zur weiteren Optimierung der Klimastrategie wird im Jahr 2026 erstmals der gesamte Gebäudebestand digital mit einer spezialisierten Software vollständig erfasst. Durch die damit geschaffene Datentransparenz können energetische Maßnahmen künftig noch gezielter geplant, priorisiert und gesteuert werden. Ergänzend wird schrittweise die digitale Heizungssteuerung eingeführt, die durch eine intelligente Betriebsoptimierung sowohl zur Reduzierung von Energieverbräuchen als auch zur Stabilisierung der Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter beiträgt.

Neben den klimabezogenen Maßnahmen bleiben die laufende Instandhaltung sowie die gezielte Modernisierung des Bestandes zentrale Aufgaben. Sie gewährleisten, dass die Wohnungen den sich wandelnden Anforderungen gerecht werden und ihre Attraktivität am Wohnungsmarkt dauerhaft erhalten bleibt. Gleichzeitig wird die Genossenschaft auch weiterhin in eine moderne Infrastruktur investieren – hierzu zählen insbesondere der fortschreitende Glasfaserausbau sowie die Weiterentwicklung digitaler Lösungen im Gebäudebetrieb.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben jedoch herausfordernd. Steigende Bau-, Energie- und Bewirtschaftungskosten erfordern auch künftig eine vorausschauende und ausgewogene Finanzplanung. Ziel bleibt es, die notwendigen Investitionen mit sozialverträglichen Mieten in Einklang zu bringen.

Die erfolgreiche Umsetzung dieser vielfältigen Aufgaben basiert weiterhin auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit aller Beteiligten. Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die konstruktive Begleitung und den offenen Austausch. Ebenso gilt der Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Geschäftspartnern sowie den beteiligten Institutionen für ihre engagierte Unterstützung.

Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und wirtschaftliche Stabilität sieht sich die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG gut gerüstet, auch im Jahr 2026 die anstehenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Fürth, 13. Mai 2026

Der Vorstand  
M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian

# AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender  
Stefan Burkhardt



## STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM BERICHT DES VORSTANDES UND ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wurden mit einem Kostenaufwand von rund 1,9 Mio. € Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt.

In 2025 wurden Neubauinvestitionen für Abschlussarbeiten mit rund 435,5 T€ getätigt.

Die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit und die Vermeidung von Investitionsstaus wird weiterhin als notwendig angesehen. Der Aufsichtsrat sieht es nach wirtschaftlicher Abwägung weiterhin als erforderlich an, Modernisierungsmaßnahmen fortzuführen, um die Häuser und Wohnungen für unsere Mieter attraktiv zu gestalten und auf den aktuellen Stand zu bringen. Genauso sind im möglichen Rahmen langfristig geplante Neubautätigkeiten erforderlich, um das Angebot mit bezahlbaren Wohnungen nach neuestem Stand zu erweitern und damit für Mieter attraktiv zu bleiben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durch den Aufsichtsrat, sowie die laufenden Prüfungen während des Berichtszeitraumes führten zu keinen Beanstandungen. Die Buchführung erfolgte, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, ordnungsgemäß.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind als geordnet anzusehen. Der entsprechenden Feststellung sowie den übrigen Darstellungen zur Geschäftslage im Bericht des Vorstandes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 gebilligt.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 zu beschließen
- die Zuweisung des Bilanzgewinnes 2025 in Höhe von 345.429,12 € zu den Anderen Ergebnisrücklagen zu beschließen
- und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Geschäftsführer, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025.

Fürth, 11. Mai 2026

Burkhardt, Fritz, Schmidt, Seuß



Graffiti in der  
Robert-Koch-Straße

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Der aus 7 Mitgliedern und den Ausschüssen Bau und Revision bestehende Aufsichtsrat nahm im Jahr 2025 seine satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen wahr und hat den Vorstand entsprechend beraten und überwacht sowie Vorschläge unterbreitet. Die Zusammenarbeit war im Sinne der satzungsgemäßen Aufgaben der Baugenossenschaft, der langfristigen Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum stets zukunftsorientiert, zielführend und konstruktiv.

In 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat einen umfassenden Überblick über die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft verschafft. Sachverhalte wurden erörtert und beraten, Vorschläge unterbreitet, Auskünfte eingeholt, Stellungnahmen abgegeben und grundlegende zukunftsorientierte Entscheidungen getroffen.

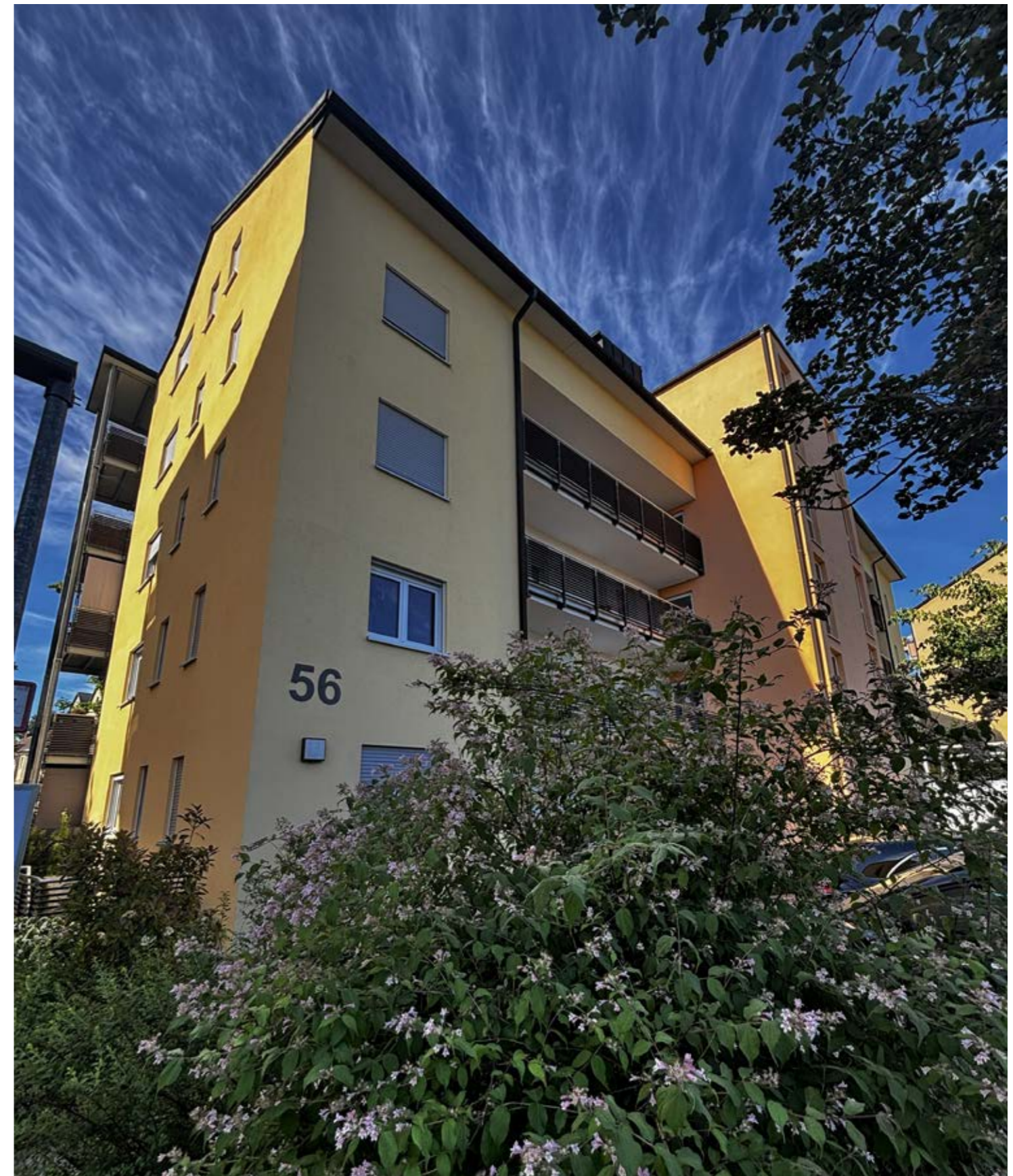
Der Revisionsausschuss hat drei Prüfungstermine, eine Kassenprüfung und eine Prüfung zum digitalen Rechnungsworkflow durchgeführt und damit die Geschäftsabwicklung ausreichend überwacht.

Bei zwei Baubegehungen hat der Bauausschuss den optischen und baulichen Zustand der Wohnanlagen und Grünflächen im Stadtteil Eigenes Heim und in der Südstadt begutachtet. Die Geschäftsführung hat die festgestellten Punkte über Protokolle zur weiteren Bearbeitung erhalten und in Sitzungen deren Behandlung dargelegt.

An Sitzungen des Vorstands nahm der Aufsichtsratsvorsitzende teil, wodurch zeitnahe und umfassende Information zu den Geschäftsvorfällen gegeben war.

Fürth, 11. Mai 2026

Stefan Burkhardt,  
Aufsichtsratsvorsitzender



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

## BILANZ ZUM 31.12.2025

### AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.530,09	2.771,56
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	51.924.034,29		52.754.120,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	581.504,68		591.485,45
Grundstücke ohne Bauten	485.235,91		485.235,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.741,57		62.545,08
Bauvorbereitungskosten	<u>5.572,44</u>	53.046.088,89	5.572,44
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	455.549,29		455.549,29
Andere Finanzanlagen	<u>3.552,00</u>	459.101,29	3.552,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	1.909.618,26		1.568.380,81
Andere Vorräte	<u>55.873,48</u>	1.965.491,74	61.196,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	67.205,86		32.466,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.620,87		154.830,56
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.731,46</u>	285.558,19	689.294,09
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		827.204,24	758.595,45
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.013,00</u>	<u>3.013,00</u>	<u>2.298,25</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>56.587.987,44</u></u>	<u><u>57.627.893,60</u></u>

### PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.600,00		59.800,00
der verbleibenden Mitglieder	2.571.660,00		2.581.280,00
aus Teilkündigungen	<u>1.300,00</u>	2.653.560,00	13.520,00
<b>Kaptialrücklage</b>		76.158,64	73.818,64
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.417.821,47		1.348.735,65
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.926.599,11</u>	15.344.420,58	13.481.591,35
<b>Bilanzgewinn</b>		345.429,12	168.664,46
<b>Rückstellungen</b>			
Pensionsrückstellungen	3.411.189,00		3.378.474,00
Sonstige Rückstellungen	<u>205.900,00</u>	3.617.089,00	258.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.921.294,55		29.275.210,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.131.620,79		3.192.301,34
Erhaltene Anzahlungen	2.016.032,27		1.598.690,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.171,10		11.717,01
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	379.086,00		1.572.896,10
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		500.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>75.825,60</u>	34.534.030,31	83.360,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>17.299,79</u>	<u>29.433,08</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>56.587.987,44</u></u>	<u><u>57.627.893,60</u></u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.655.319,08		7.266.289,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.651,13</u>	7.682.970,21	26.764,42
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		341.237,45	64.671,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		134.274,87	350.771,66
Sonstige betriebliche Erträge		161.599,60	116.144,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>3.509.212,61</u>	<u>3.493.347,58</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.810.869,52</b>	<b>4.331.294,57</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	782.044,87		865.311,25
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 264.601,91 €; Vj: 189.898,24 €)	<u>447.290,53</u>	1.229.335,40	382.697,52
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.701.616,96	1.706.442,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		299.883,30	272.855,53
Erträge aus Beteiligungen	17.866,48		17.866,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>89.552,00</u>	107.418,48	43.536,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>798.538,67</u>	<u>683.268,03</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>888.913,67</b>	<b>482.122,48</b>
Sonstige Steuern		<u>198.055,43</u>	<u>144.793,55</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>690.858,24</b>	<b>337.328,93</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		<u>345.429,12</u>	<u>168.664,47</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>345.429,12</u></b>	<b><u>168.664,46</u></b>



# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG, Fürth ist beim Amtsgericht Fürth unter Nummer GnR 101 eingetragen.

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

Die Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB grundsätzlich in Anspruch. 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.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer neu festgelegt. Bei umfassenden Modernisierungen an abgewohnten Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften/Reihenhäusern wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt. Die aktivierten Kosten degressiv in den ersten fünf Jahren mit 5 % der Herstellungskosten und restlich mit 1,67 % p. a., abgeschrieben. Nach der erstmaligen Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an abgewohnten Wohngebäuden werden die aktivierten Kosten hierfür handelsrechtlich auf 15 Jahre abgeschrieben. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	70 bis 80 Jahre
Geschäfts- und anderen Bauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Carports	20 Jahre
Stellplätze	14 Jahre
Technische Anlagen	5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 12 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte zu durchschnittlichen Einstandspreisen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richtlinien für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen GuV-Posten dargestellt.

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

## ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2025 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	73.784,09				73.784,09
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	88.976.873,03	846.131,50			89.823.004,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.178.094,10				1.178.094,10
Grundstücke ohne Bauten	485.235,91				485.235,91
Techn. Anlagen und Maschinen	20.356,07				20.356,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.515,70	1.377,00	5.127,26		253.765,44
Bauvorbereitungskosten	5.572,44				5.572,44
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>90.923.647,25</b>	<b>847.508,50</b>	<b>5.127,26</b>	<b>0,00</b>	<b>91.766.028,49</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	455.549,29				455.549,29
Andere Finanzanlagen	3.552,00				3.552,00
<b>Summe Finanzanlagen:</b>	<b>459.101,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>459.101,29</b>
<b>Gesamtsumme Anlagevermögen:</b>	<b>91.456.532,63</b>	<b>847.508,50</b>	<b>5.127,26</b>	<b>0,00</b>	<b>92.298.913,87</b>

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 (kumuliert) €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2025 (kumuliert) €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
	71.012,53	1.241,47			72.254,00	1.530,09	2.771,56
	36.222.753,03	1.676.217,21			37.898.970,24	51.924.034,29	52.754.120,00
	586.608,65	9.980,77			596.589,42	581.504,68	591.485,45
	0,00				0,00	485.235,91	485.235,91
	20.356,07				20.356,07	0,00	0,00
	194.970,62	14.177,51	5.124,26		204.023,87	49.741,57	62.545,08
	0,00				0,00	5.572,44	5.572,44
	<b>37.024.688,37</b>	<b>1.700.375,49</b>	<b>5.124,26</b>	<b>0,00</b>	<b>38.719.939,60</b>	<b>53.046.088,89</b>	<b>53.898.958,88</b>
	0,00				0,00	455.549,29	455.549,29
	0,00				0,00	3.552,00	3.552,00
	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>459.101,29</b>	<b>459.101,29</b>
	<b>37.095.700,90</b>	<b>1.701.616,96</b>	<b>5.124,26</b>	<b>0,00</b>	<b>38.792.193,60</b>	<b>53.506.720,27</b>	<b>54.360.831,73</b>

**Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.909,6 (Vj.: T€ 1.568,4) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

**Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Rücklagen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist nachfolgend dargestellt:

I Kapitalrücklage	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
	73.818,64	2.340,00	0,00	76.158,64
II. Ergebnismrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.348.735,65	0,00	69.085,82	1.417.821,47
<b>Andere Ergebnismrücklagen</b>	13.481.591,35	168.664,46	276.343,30	13.926.599,11

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahresbetrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von T€ - 84,8. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

**Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Das im Vorjahr enthaltene endfällige Darlehen wurde einschließlich einmaliger Zinszahlung per 30.06.2025 vollständig getilgt.

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr:	28.921.294,55 29.275.210,77	1.214.069,39 1.102.017,55	4.527.522,67 4.059.243,71	23.179.702,49 24.113.949,51	28.921.294,55 29.275.210,77	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr:	3.131.620,79 3.192.301,34	49.745,82 60.680,55	215.834,55 208.983,58	2.866.040,42 2.922.637,21	3.131.620,79 3.192.301,34	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr:	2.016.032,27 1.598.690,61	2.016.032,27 1.598.690,61				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr:	10.171,10 11.717,01			10.171,10 9.927,10		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr:	379.086,00 1.572.896,10	379.086,00 1.572.896,10				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht Vorjahr:	0,00 500.000,00	0,00 500.000,00				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr:	75.825,60 83.360,59	64.301,64 71.484,87		11.523,96 11.875,72		
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>34.534.030,31</b>	<b>3.723.235,12</b>	<b>4.743.357,22</b>	<b>26.067.437,97</b>	<b>32.052.915,34</b>	
<b>Gesamtbetrag Vorjahr:</b>	<b>36.234.176,42</b>	<b>4.907.559,59</b>	<b>4.268.227,29</b>	<b>27.058.389,54</b>	<b>32.467.512,11</b>	

Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Im Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Erträge aus einer Auflösung aus der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 102,0 (Vj.: T€ 55,3) enthalten. Erträge aus Anlageverkäufen wurden im Berichtsjahr nicht erzielt (Vj.: T€ 2,5).

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten im Berichtsjahr keine außergewöhnlichen Aufwendungen (Vj.: T€ 110,0).

### Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 89,6 (Vj.: T€ 43,5) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 62,7 (Vj.: T€ 59,4) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederentwicklung

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 1.1.2025</b>	<b>2.168</b>	<b>9.928</b>
Zugang neuer Mitglieder	78	333
Zugang durch weitere Anteile		31
Abgang durch Kündigung	30	176
Teilkündigung		5
Übertragung	19	86
Tod früherer Jahre	4	25
Tod	19	109
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>2.174</b>	<b>9.891</b>

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um T€ 9,6 vermindert. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Mitglieder haften lediglich in Höhe ihres Geschäftsguthabens.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 10 (Vj.: 13) Arbeitnehmer.

### Aufsichtsrat

Stefan Burkhardt	Vorsitzender
Peter Biller	stellv. Vorsitzender
Norbert Fritz	
Werner Schmidt	
Jürgen Seuß	
Jürgen Malter	
Thomas Grögel	

### Vorstand

Marcus Zierer  
Jochen Weiskopf  
Herbert Belian

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Architekten-, Fachingenieur- und Bauverträgen für eine Modernisierungsmaßnahme sowie den Ausbau von Fernwärme bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund T€ 1.681,3.

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 18,3.

Fürth, 13. Mai 2026

Der Vorstand:  
M. Zierer, J. Weiskopf, H. Belian



# UNTERNEHMENSPROFIL

## ÜBERSICHT WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2025

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1910	Vacher Straße 87 – 101	6	6	459,27					6
1911	Vacher Straße 103 – 109a	3	3	214,31					3
1910	Heimgartenstraße 3–21	6	6	474,72					6
1910	Heimgartenstraße 2–14	6	6	455,75					6
1911	Heimgartenstraße 24–30	3	3	206,97					3
1911	Heimgartenstraße 29–41	5	5	380,44					5
1911	Feldstraße 1–5	3	3	231,11					3
1913	Feldstraße 7	1	3	169,48	1	2			
1914	Damaschkestraße 38–58, 66–72	15	15	854,59					15
1919	Damaschkestraße 60–64	3	3	200,19					3
1919	Damaschkestraße 59–77	10	10	701,02					10
1919	Weinbergstraße 27 – 37, 30 – 40	12	12	743,20					12
1920	Weinbergstraße 39–49, 10–28, 42–50, 1–7	25	25	1.648,09					25
1920	Feldstraße 9	1	11	765,01		6	5		
1921	Weinbergstraße 2–8	4	4	262,40					4
1921	Fritz-Gräßler-Str. 6–12	4	4	262,40					4
1921	Damschkestr. 26–36	6	6	400,28					6
1921	Weinbergstraße 9–25	9	13	843,22	5				8
1922	Friedrich-Ebert-Straße 116–152	18	27	1.675,62	5	13			9
1922	Fritz-Gräßler-Straße 30,32	2	2	147,86					2
1922	Feldstraße 11–17	4	4	284,78					4
1922	Damaschkestraße 47–57	6	6	402,12					6
1923	Fritz-Gräßler-Straße 2, 4	2	8	464,08		8			
1923	Friedrich-Ebert-Straße 131–151	11	13	786,49	4				9
1923	Feldstraße 19–25	4	4	275,42					4
1924	Friedrich-Ebert-Straße 123–129	4	19	1.081,39	4	14		1	
1924	Fritz-Gräßler-Straße 14, 16	2	8	454,94		8			
1925	Friedrich-Ebert-Straße 113–119	4	18	1.030,68	2	16			
1926	Friedrich-Ebert-Straße 121, 108–114	5	24	1.415,98	4	20			
1926	Fritz-Gräßler-Straße 19	1	4	243,76		4			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 107–111	3	12	699,00		12			
1927	Friedrich-Ebert-Straße 102–106	3	12	727,68		12			
1927	Feldstraße 12–26, 34, 27–49	21	21	1.533,08					21
1928	Feldstraße 28	1	3	210,60	1	2			
1928	Scherzerplatz 10–32	12	12	834,40					12
1928	Robert-Koch-Straße 52–56	3	12	867,92		12			
1929	Scherzerplatz 7 – 17	6	24	1.522,64		24			
1929	Fritz-Gräßler-Straße 15, 17	2	8	612,72	2	3	2	1	
1931	Schwalbenstraße 1–17	9	36	1.807,56		36			
1935	Schwalbenstraße 2–10	5	28	1.583,00	8	18		2	

Baujahr	Straße	Haus	Wohnung	Wohnfläche	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	EFH
1935	Scherzerplatz 36–40	3	9	515,71	4	4		1	
1936	Fritz-Gräßler-Straße 1	1	4	175,28	4				
1936	Damaschkestraße 16–20, 35–41	7	37	2.018,40	11	24	2		
1937	Finkenschlag 22–26	3	10	541,30	2	8			
1937	Feldstraße 51–55	3	10	555,24	2	7	1		
1938	Finkenschlag 2–20	13	44	2.292,92	20	24			
1939	Finkenschlag 7–19	7	28	1.436,80	16	12			
1949	Damaschkestraße 79	1	4	262,80		4			
1950	Finkenschlag 1–5	3	19	1.393,60	4	9	6		
1953	Robert-Koch-Straße 58, 60	2	12	604,88	7	4	1		
1952	Feldstraße 48, 50	2	12	787,62	3	6	3		
1952	Finkenschlag 28, 30	2	12	830,94	5	3	4		
1953	Leyher Straße 71–79	5	40	2.530,04	1	38	1		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 2–10	5	40	2.537,87	5	31	4		
1953	Schulze-Delitzsch-Straße 5–11	4	32	1.986,78		25	7		
1953	Dr.-Schumacher-Straße 2–6	3	18	1.200,24	2	14	2		
1953	Robert-Koch-Straße 62, 64	2	12	664,20		12			
1954	Erich-Klabunde-Straße 2–6	3	18	1.039,50		18			
1954	Dr.-Schumacher-Straße 8–12	3	18	1.200,27		18			
1954	Leyher Straße 81–87	4	32	2.009,86	1	30	1		
1955	Dr.-Schumacher-Straße 3–9	4	24	1.480,56	6	17	1		
1959	Dr.-Schumacher-Straße 1, 11, 13	3	15	983,34		15			
1959	Fronmüllerstraße 172–178	4	40	2.521,32		40			
1960	Fronmüllerstraße 180, 182	2	24	1.488,88		24			
1962	Robert-Koch-Straße 70, 72	2	12	775,15	3	6	3		
1963	Finkenschlag 21, 23	2	12	806,76		12			
1963	Friedrich-Ebert-Straße 167–169	2	12	816,24		6	6		
1965	Feldstraße 56, 58	2	12	804,38		12			
1968	Feldstraße 60, 62	2	12	862,05		12			
1968	Finkenschlag 36, 38	2	12	864,27		12			
1968	Riemenschneiderstraße 6, 8	2	12	916,14		9	3		
1970	Finkenschlag 32, 34	2	16	1.246,40		16			
1972	Friedrich-Ebert-Straße 158–162	3	24	1.681,28	8	16			
1980	Feldstraße 6–10	3	24	2.007,76		24			
1994	Finkenschlag 25	1	8	756,46			8		
2011	Damaschkestraße 74, 76	2	2	176,76					2
2015	Finkenschlag 27–29	2	31	2.263,50	9	18	4		
2020	Riemenschneiderstraße 56, 57	2	40	2.862,37	12	28			
2025	Erich-Klabunde-Straße 1, 3	2	22	1.830,15		8	14		
1933	Friedrich-Ebert-Straße 100 (Wirtswohnung)	1	1	68,50			1		
<b>Summe aller Bauten</b>		<b>371</b>	<b>1.209</b>	<b>77.643,08</b>	<b>161</b>	<b>777</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>186</b>

## UNTERNEHMENSPROFIL

Gründung	22.10.1909
Sitz	Finkenschlag 27, 90766 Fürth
Geschäftsanteil	€ 260,00
Pflichtanteile	zwei Anteile
Höchstzahl der Anteile	20 Anteile

## KENNZAHLEN

	2025	2024
Wohnungen	1.209	1.209
Mitglieder	2.174	2.168
Bilanzsumme	56.588,0 T€	57.627,9 T€
Eigenkapital	18.419,6 T€	17.727,4T€
Mietausfallquote	1,2 %	0,9 %
Fluktuationsquote	4,6 %	5,3 %

## IMPRESSUM

**Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG**  
Finkenschlag 27  
90766 Fürth

**Konzept und Realisation:**  
Christina Sachse  
Grafikdesign und Illustration

**Fotos:**  
Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG

**Druckerei:**  
Die Druckerei – Onlineprinters

## **Baugenossenschaft »Eigenes Heim« eG**

Finkenschlag 27 / 90766 Fürth

Telefon: 0911 / 97 450 20 – 0

E-Mail: [info@eigenes-heim-fuerth.de](mailto:info@eigenes-heim-fuerth.de)

### **Öffnungszeiten**

Dienstag: 9:00 bis 11:00 Uhr

Mittwoch: 15:00 bis 17:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 bis 11:00 Uhr



[www.eigenes-heim-fuerth.de](http://www.eigenes-heim-fuerth.de)