

GESCHÄFTSBERICHT

für das

Geschäftsjahr 2025

Geschäftsbericht 2025

(104. Geschäftsjahr)

der Baugenossenschaft Bad Windsheim eG

1. Überblick

a) Geschäftstätigkeit

Die Baugenossenschaft Bad Windsheim eG besteht seit dem 15.11.1921. Sie ist seit 01.01.1990 eine steuerpflichtige Baugenossenschaft.

Ihre satzungsgemäße Aufgabe ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung. Des Weiteren ist die BGBW als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie als Drittverwalter tätig.

Zweck unserer Genossenschaft ist vor allem die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben.

Im Berichtsjahr 2025 wurde das Unternehmen durch ein hauptamtliches Vorstandsmitglied und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften unter eigener Verantwortung geführt. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Mitgliedern und bildete einen internen Bau- und Rechnungsprüfungsausschuss.

Der Genossenschaft gehörten zum 31.12.2025 704 verbleibende Mitglieder (VJ 719) mit 2.816 Geschäftsanteilen à 260 Euro je Geschäftsanteil an.

b) Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag einen Mietwohnungsbestand von 467 Wohnungen (VJ 467) in 90 Häusern (VJ 90), davon 408 Wohnungen (VJ 408) in Bad Windsheim, 31 Wohnungen in Uffenheim, 20 Wohnungen in der Munasiedlung, 4 Wohnungen in Marktbergel, 4 Wohnungen in Burgbernheim.

Die Wohnanlagen sind zwischen 2 und 24 Wohneinheiten groß.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2025 neben dem eigenen Mietwohnungsbestand 19 (VJ 20) Wohnungseigentümergeinschaften mit 268 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 275). Die Gemeinschaften sind zwischen 6 und 39 Wohneinheiten groß.

Des Weiteren werden zum Bilanzstichtag 7 Mietwohnungen (VJ 26) für Dritte verwaltet.

c) Die Wohnungswirtschaft Bayern

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern sind Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie kirchliche und freie Wohnungsunternehmen. Was diese Unternehmen vereint, ist ihre sozial orientierte Unternehmensphilosophie.

Stand April 2026 hat der VdW Bayern 499 Mitgliedsunternehmen. Sie verwalten rund 550.000 Wohnungen im Freistaat und bieten somit etwa jedem fünften Mieter in Bayern ein bezahlbares Zuhause. Die Durchschnittsmiete beträgt 7,43 Euro pro Quadratmeter. Die Mitglieder vermieten bayernweit rund 30 Prozent unter Marktniveau. In Städten wie München ist die Differenz noch deutlich größer.

Die Geschäftspolitik der Verbandsmitglieder ist auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. In Zeiten großer Herausforderungen sind sozial orientierte Wohnungsunternehmen unverzichtbar.

Die Baukrise in Bayern hat die sozial orientierte Wohnungswirtschaft fest im Griff. Eine Trendwende beim Wohnungsbau ist derzeit nicht in Sicht. Das zeigt die aktuelle Leistungsbilanz der Mitgliedsunternehmen für das Jahr 2025. Die Baufertigstellungen stagnieren auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2025 wurden 3.505 Wohnungen (-1,7 %) fertiggestellt. Vor vier Jahren es noch rund 5.200 Wohnungen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Wohnraum weiter. Der Wohnungsbau kann mit der hohen Nachfrage nicht Schritt halten.

Besonders deutlich zeigt sich die Krise bei den Investitionen. Die Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen sind 2025 um mehr als zehn Prozent auf rund 2,4 Milliarden Euro gesunken. Vor allem der Neubau ist betroffen: Die Ausgaben gingen im letzten Jahr um über 20 Prozent auf rund 1,3 Mrd. Euro zurück. Gleichzeitig verschieben viele Unternehmen ihre Mittel in den Wohnungsbestand. Bei den Modernisierungsinvestitionen verzeichnen die Unternehmen einen Zuwachs von 14 Prozent.

Bereits heute ist klar: Der Rückgang der Investitionen wird sich in den Jahren 2026 und 2027 in deutlich geringeren Fertigstellungszahlen niederschlagen. Die Baukrise wirkt damit langfristig und verschärft den Wohnungsmangel weiter.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ist hoch wie lange nicht mehr. Nach Einschätzung des VdW Bayern fehlen im Freistaat rund 200.000 bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig berichten die Mitgliedsunternehmen – wie auch die BGBW – von immer längeren Wartelisten. Der Verband zieht eine klare Bilanz: Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr. Für viele Menschen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das betrifft auch Haushalte mit mittleren Einkommen.

Eine zentrale Rolle für bezahlbares Wohnen spielt die staatliche Wohnraumförderung. Diese befindet sich aktuell mit rund 1,3 Mrd. Euro auf Rekordniveau. Gleichzeitig sind die Mittel stark überzeichnet. Die große Nachfrage macht deutlich, dass Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen oft nur noch mit staatlicher Unterstützung möglich ist.

Die Verbandsmitglieder haben aktuell noch 106.820 geförderte Wohnungen im Bestand. Diese werden auch nach dem Auslaufen der Bindungen sozial orientiert vermietet. Die Wohnungsunternehmen könnten noch mehr bauen, wenn sie die

Fördermittel dafür bekämen. Bei der Vergabe der Mittel sind die Regeln in Bayern oft unklar. Langfristige Investitionen erfordern aber bereits in der Planungsphase Klarheit, Verlässlichkeit und Transparenz.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau steht für das gemeinschaftliche Wohnen und hat in Bayern und ganz Deutschland eine lange Erfolgsgeschichte. Er braucht wieder einen verlässlichen, nachhaltigen und fairen Handlungsrahmen!

2. Fremdverwaltung/Betreuungstätigkeiten

Im Berichtsjahr 2025 wurden aus der Betreuungstätigkeit Umsatzerlöse von 117.521,60 € (VJ 130.392,65 €) erzielt.

a) Wohnungseigentumsverwaltung

- 19 (VJ 20) Wohnungseigentümergeinschaften mit 268 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 275).
- 130 (VJ 139) Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 1 Außenanlagen-Eigentümergeinschaft mit Stellplätzen, Carports und Garagen.

Für neun Sondereigentümer aus drei Wohnungseigentümergeinschaften hat die BGBW neben der WEG-Verwaltung auch die Mietverwaltung übernommen.

Neben den laufenden Verwaltungsarbeiten wurden von uns wieder zahlreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümergeinschaften abgewickelt und weitere für das Jahr 2026 vorbereitet.

Die Eigentümergeinschaften profitieren von unseren guten Kontakten und günstigen Preisvereinbarungen durch Rahmenverträge mit kompetenten regionalen Handwerksfirmen und Architektur- und Ingenieurbüros, ebenso wie von günstigen Rahmenvereinbarungen mit Messdienstleistern, Energie- und Multimediaversorgern sowie Versicherungsgesellschaften.

Im Berichtsjahr erhielten wir als Verwalter von allen Gemeinschaften wieder die uneingeschränkte Entlastung.

Sämtliche Verwalterbestellungen enden vertragsgemäß am 31.12.2026. Die BGBW stellt sich in den diesjährigen ordentlichen Eigentümerversammlungen bei allen Wohnungseigentümergeinschaften für eine weitere Bestelldauer von 3 Jahren bis 31.12.2029 zur Wiederwahl.

b) Mietverwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 7 Mietwohnungen (VJ 7) in einem Anwesen in Bad Windsheim für einen privaten Eigentümer. Der Verwaltervertrag endet nach 5-jähriger Vertragslaufzeit zum 31.12.2026. Die BGBW bietet fristgerecht eine weitere Vertragslaufzeit von 5 Jahren bis zum 31.12.2031 an.

Die Drittverwaltung für 19 Mietwohnungen in 4 Anwesen der Stadt Bad Windsheim in der Erkenbrechtallee, Bad Windsheim endete zum 31.12.2024 und wurde umständehalber nicht mehr verlängert.

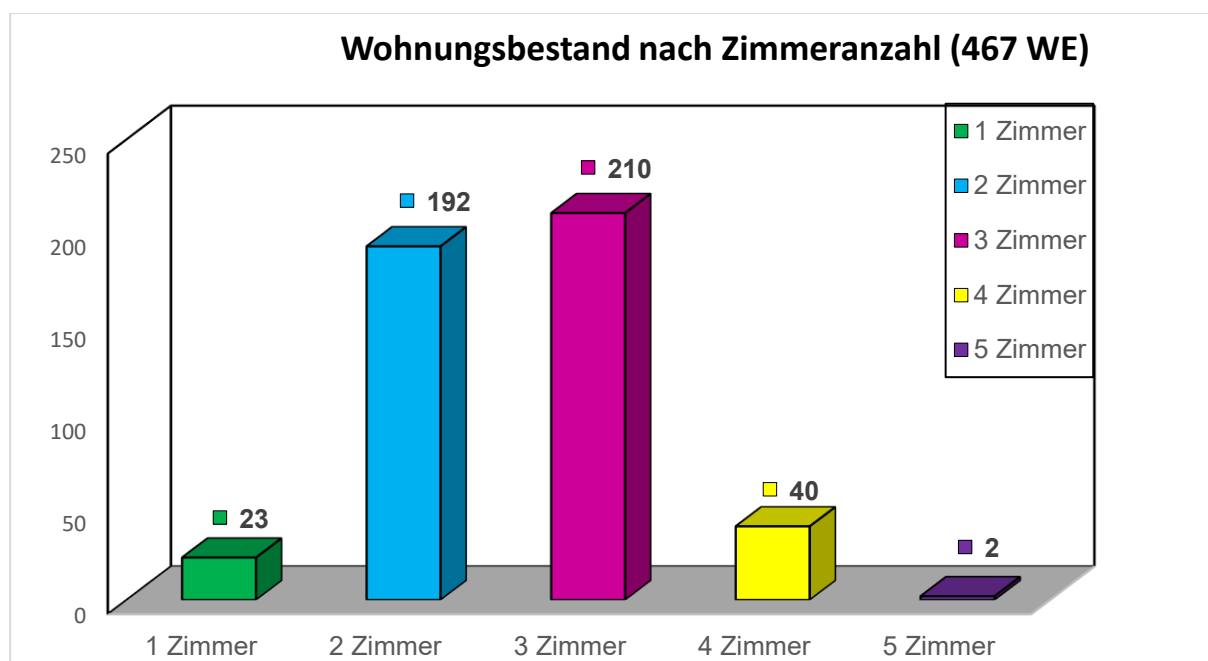
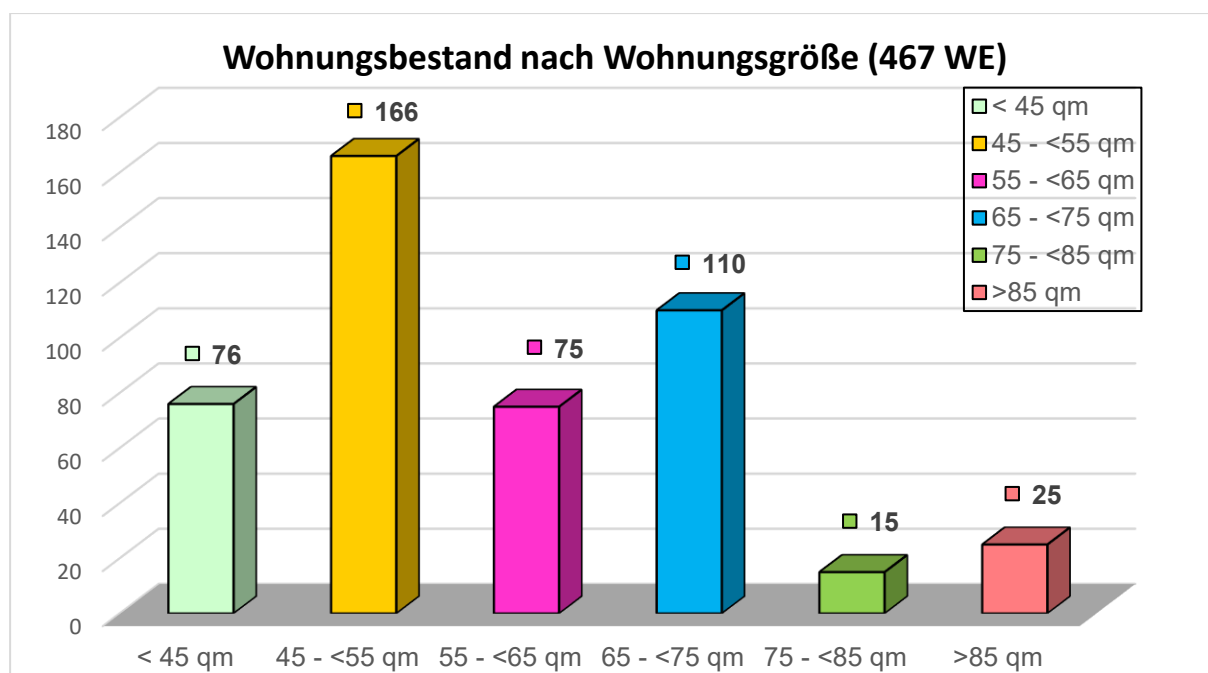
3. Mietwohnungsverwaltung

a) Bestandsentwicklung

Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 90 Häuser (VJ 90) mit 467 Wohnungen (VJ 467).

Neben den Wohnungen zählen 1 Büro- und Werkstattgebäude, 157 Garagen (VJ 157), 12 Carports (VJ 12), 96 Pkw-Stellplätze (VJ 96) und 7 Tiefgaragenstellplätze (VJ 7) zu unserem Bestand.

Unser Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2025 stellt sich nach Wohnungsgröße und Zimmeranzahl wie folgt dar:



b) Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich von 2.116.391,31 € um rd. 182.700 € auf 2.299.083,74 € erhöht.

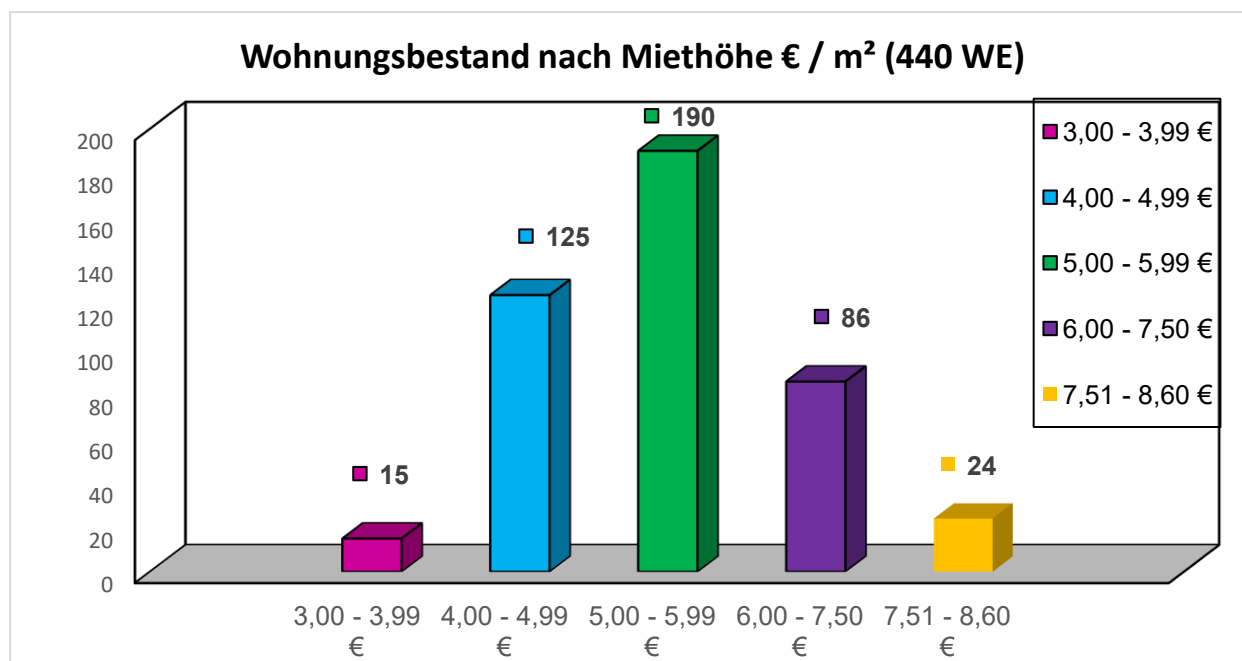
Davon beträgt die Erhöhung der Sollmieten rd. 95.000 € und die Erhöhung der Betriebs-u. Heizkostenabrechnung rd. 87.700 €.

c) Mietpreisgestaltung

Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft (Stand Dezember 2025) liegt bei 5,44 € (VJ 4,82) je qm-Wohnfläche.

Aufgrund anhaltender Nachfrage halten wir auch weiterhin einfach ausgestattete Wohnungen im unteren Mietpreissegment bereit.

Für die nicht preisgebundenen Wohnungen wendet die Genossenschaft nach wie vor eine hausinterne Mietentabelle, gestaffelt nach Baujahr und Ausstattung, an. Die Tabellenwerte werden in Anlehnung an den Markt immer wieder angepasst. So wurde im Jahr 2025 unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften eine moderate allgemeine Mieterhöhung für alle Mietverhältnisse durchgeführt.



d) Zustand des Wohnungsbestandes

Zum Bilanzstichtag waren 27 Wohnungen stillgelegt (VJ 23).

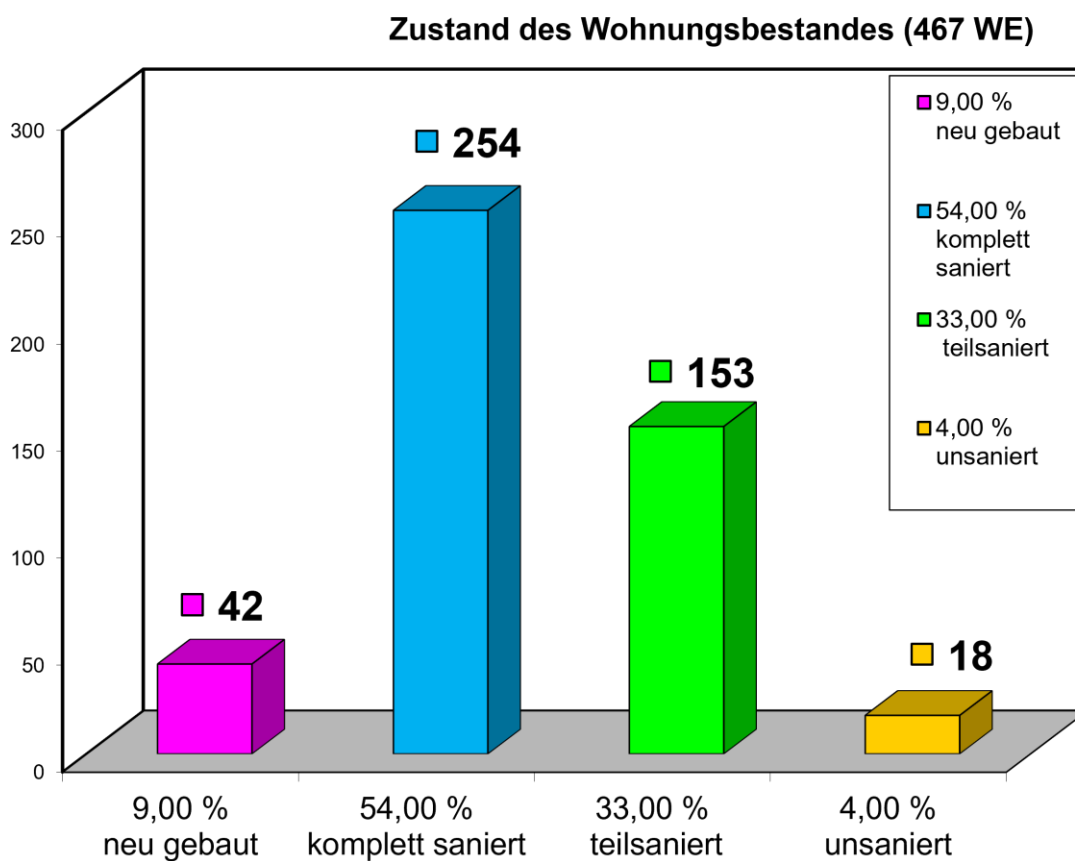
Zum Bilanzstichtag sind von unseren **467** Wohnungen

42 Wohnungen Neubau (seit 2007)

254 Wohnungen komplett saniert

153 Wohnungen teilsaniert

18 Wohnungen unsaniert



4. Investitionen

Das nachhaltige Bewirtschaften und die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes ist die Kernaufgabe der BGBW. Diesem Anliegen haben wir im Berichtsjahr mit zahlreichen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die **Gesamtinvestitionen für Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen 2025** betrugen einschließlich der eigenen Kosten des Regiebetriebes, **rd. 559.100,-- € (Vorjahr rd. 540.000 €)**. Auch wurden im Berichtsjahr 2025 weitere **rd. 25.600,-- €** an Bauvorbereitungskosten in das Abbruch- und Neubauprojekt Ostring/Heimgartenweg investiert.

Die Genossenschaft leistet mit ihren umfangreichen Investitionen weiterhin einen gewichtigen arbeitsmarktpolitischen Beitrag für die Region. Sie ist nach wie vor ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk und den örtlichen Arbeitsmarkt.

5. Finanzierung

Die Investitionen in 2025 wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

6. Personal- und Sozialbereich

In der Verwaltung waren im Berichtsjahr in den Bereichen Miet- und Eigentumswohnungsverwaltung, der allgemeinen Verwaltung und dem Rechnungswesen insgesamt 6 kaufmännische Mitarbeiter tätig (2 Vollzeit und 4 Teilzeitkräfte), daraus ergeben sich rd. 4,5 Vollzeit-Stellen.

Im eigenen Regiebetrieb waren 1 technischer Leiter und 4 Mitarbeiter (davon 1 Mitarbeiter in Teilzeit mit 4 Wochenstunden weniger als Vollzeit) beschäftigt. Die Bezahlung erfolgt nach dem Tarif für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

In einer jährlichen Betriebsversammlung werden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten zwischen Geschäftsführung und Mitarbeitern unter Vorsitz der Betriebsobfrau/ des Betriebsobmannes erörtert.

Die Verwaltungsarbeit für die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die Mitgliederverwaltung nach dem Genossenschaftsgesetz, die WEG-Verwaltung nach dem WEMoG, die allgemeine Verwaltung und der Personalbereich werden weiterhin ständig durch zahlreiche Neuerungen geprägt, welche zeitlich und fachlich immer schwerer zu bewältigen sind.

Aufgrund der ständig zunehmenden Anforderungen an die Beschäftigten hat die Personalqualifizierung bei der Genossenschaft hohen Stellenwert.

Die gestiegenen Anforderungen an digitale und hybride Zusammenarbeit verstärken ein Problem, das die Wohnungswirtschaft schon seit Jahren hat. Es werden immer mehr digitale Fähigkeiten benötigt, um mit den Veränderungen in unserer Branche zurechtzukommen. Kompetenzen, die in Zukunft immer wichtiger werden, müssen weiter ausgebaut und gestärkt werden, um aus den fortschreitenden Entwicklungen Vorteile ziehen zu können.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGBW haben im Berichtsjahr erneut hoch motiviert und mit großer Sachkenntnis die Belange und Ziele der Genossenschaft, sowie die der Mitglieder, Mieter und Eigentümer, äußerst lobenswert umgesetzt.

7. Wirtschaftliche Lage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
<u>Vermögensstruktur</u>	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	8.255,6	78,04	8.599,4	80,39
Umlaufvermögen	2.307,6	21,81	2.082,0	19,46
Rechnungsabgrenzungsposten	15,6	0,15	16,3	0,15
	10.578,8	100,00	10.697,7	100,00
	=====			

	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
<u>Kapitalstruktur</u>	T €	%	T €	%
Eigenkapital	5.934,4	56,10	5.701,0	53,29
Rückstellungen	617,9	5,84	619,8	5,79
Verbindlichkeiten	4.026,5	38,06	4.376,9	40,92
	10.578,8	100,00	10.697,7	100,00
	=====			

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin gut geordnet. Die Genossenschaft verfügt trotz ihrer anhaltenden Investitionen über eine günstige Eigenkapitalausstattung.

b) Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist unverändert gut geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gewährleistet und ist für die überschaubare Zukunft gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Investitionen der Baugenossenschaft sind in geeigneter Weise durch Fremd- und Eigenmittel ordentlich finanziert.

c) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt **234.593,37 €**.

Bei anhaltend hohem Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung, sowie marktbedingten Beschränkungen bei der Mietpreisgestaltung, ist es weiterhin schwierig, nur aus den vereinnahmten Mieterträgen einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften.

Das Volumen des Bau- und Modernisierungsprogramms der Genossenschaft wird daher im Rahmen einer sorgfältigen Wirtschafts- und Finanzplanung ermittelt. Die Inanspruchnahme günstiger Kapitalmarktmittel und ein bedachter Personaleinsatz helfen die Steigerung der Aufwendungen zu begrenzen.

8. Ausblick

a) Zukünftige Entwicklung

Für die BGBW sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Neubaustrategie fortzufahren.

Das zentrale Projekt für die kommenden Jahre wird für uns weiterhin die Entwicklung und Bebauung des Areals Ostring 19-21/Heimgartenweg 2, Bad Windsheim, vorzugsweise mit der Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnraum sein.

Die Wohngebäude sollen abgerissen werden, da eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist. Die Wohnungs- und Zimmerzuschnitte sind nicht mehr zeitgemäß und auch die Bausubstanz dieser Häuser hat im Laufe der Jahrzehnte enorm gelitten. Die Gebäudeinfrastruktur ist ebenso sehr schlecht, so dass eine Generalsanierung für diese Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich, sinnvoll und nachhaltig erscheint.

Das relativ zentral gelegene große Grundstück an der Nahtstelle von Schützenstraße und Ostring ist städtebaulich von hoher Relevanz und wurde deshalb in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Windsheim sowie der Regierung von Mittelfranken zur Einhaltung der Vorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vollständig überplant. Es sind derzeit drei 4-geschossige Gebäudekomplexe mit insgesamt 34 barrierefreien Wohnungen mit Balkonen und Pkw-Stellplätzen geplant.

Die Gebäude stehen bereits komplett leer. Nach Vorliegen des voraussichtlich im Juli 2026 vorliegenden Schadstoffgutachtens könnte der Abbruch somit theoretisch im Herbst 2026 durchgeführt werden. Die Baugenehmigung wurde bereits im Februar 2026 erteilt. Der Baubeginn der neuen Gebäude hängt jedoch von der Bewilligung der Fördermittel ab.

Leider fehlen in Mittelfranken immer noch die dringend benötigten Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, deren Bewilligung durch die Regierung von Mittelfranken nun schon seit 2 Jahren immer wieder verschoben wurde. Laut aktueller Einschätzung der Regierung von Mittelfranken ist mit einer Bewilligung voraussichtlich im zweiten Quartal 2027 zu rechnen. Aber auch hier droht Ungemach:

Das bayerische Bauministerium hatte kürzlich angekündigt, sich bei der Auszahlung der Fördergelder an die Praxis des Bundes anzugleichen und zugesagte Mittel nun ebenfalls über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren auszuzahlen – statt wie bisher binnen zwei Jahren. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das, dass sie zusätzliche Kredite aufnehmen müssen, um die so entstehende Finanzierungslücke zu schließen. Durch diese Änderung werden anderweitige Finanzierungen benötigt und dadurch die Baukosten öffentlich geförderter Wohnungen um bis zu 300 Euro pro Quadratmeter steigen.

Die Prüfung der Alternative, eine Finanzierung mit Eigenmitteln und Bankdarlehen bzw. KfW-Mitteln hat leider ergeben, dass dann außerordentlich hohe Mieten angesetzt werden müssten, um das Bauvorhaben wirtschaftlich vertretbar umsetzen zu können.

Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen ist es jedoch nicht unsere Aufgabe Wohnraum für Wohnungssuchende zu schaffen, welche sich außerordentlich hohe Mieten leisten können bzw. wollen. Die satzungsgemäße Aufgabe unserer Genossenschaft besteht darin, für eine breite Schicht der Bevölkerung guten, sicheren und sozial verantwortbaren, d. h. preisgünstigen Wohnraum zu schaffen!

Eine große Herausforderung ist außerdem die Dekarbonisierung des Altbestandes. Für den Klimaschutz ist die Emissionseffizienz der richtige Ansatz, weil hierdurch viel mehr erreicht werden kann. Bei allen Vorschriften für die notwendige Bestandssanierung müssen aber auch die Wirtschaftlichkeit und die Wohnenden mitbetrachtet werden.

Für die Wohnungsunternehmen stehen hohe Investitionssummen an, um ihre Bestände in die Zukunft zu führen. Und auch für die Mieter müssen nach der Durchführung der Maßnahmen zur Energieeffizienz die Mieten bezahlbar bleiben. Es darf auch die Mietnebenkosten nicht unnötig in die Höhe treiben. Auch hierfür müssen Fördermittel von Bund und Land zur Verfügung gestellt werden.

b) Risiken der künftigen Entwicklung

Für den sozialen Wohnungsbau bleibt die Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Fördermitteln auch künftig ein zentraler Einflussfaktor für Investitionsentscheidungen. Unter den derzeit bekannten Förderprogrammen ist jedoch kein deutlicher Impuls für einen spürbaren Anstieg der Neubautätigkeit zu erwarten. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sieht zusätzliche politische Impulse zur Verbesserung der Rahmenbedingungen als erforderlich an, unter anderem durch vereinfachte Baustandards wie den Gebäudetyp E sowie gezielte Förderprogramme.

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind derzeit nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind derzeit jedoch nicht erkennbar.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Bad Windsheim, 08.06.2026

Der Vorstand:

.....
Sabine Esteban

.....
Matthias Helm

.....
Jürgen Müller