



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2025



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2025	2024	2023	2022
Bilanzsumme	T€	41.314,8	40.159,9	39.048,5	33.561,1
Sachanlagen	T€	36.620,7	37.908,1	33.489,8	30.061,5
Geschäftsguthaben					
– verbleibender Mitglieder	Anzahl	971	932	929	924
– Anteile	Anzahl	12.428	12.043	11.971	12.119
– Guthaben	T€	1.242,8	1.204,3	1.197,1	1.211,9
Ergebnisrücklagen	T€	17.055,5	16.019,9	14.954,4	13.713,3
Jahresüberschuss	T€	1.156,9	1.082,8	1.143,9	1.468,6
Jahressollmiete (netto)	T€	5.005,7	4.636,9	4.498,0	4.360,6
Mietausfallquote	in %	0,4	0,6	0,5	0,4
Neubaukosten	T€	569,0	6.194,7	5.155,8	708,3
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	1.498,0 26,98	1.632,9 31,36	1.484,6 28,51	1.006,0 19,32
Objektverwaltung					
– eigene Mietwohnungen	WE	876	824	825	825
– Geschäftsbesorgung	WE	621	581	581	582
– Fremdverwaltung für Dritte	VE	0	12	23	23
– Verwaltete Wohn- und Nutzfläche	m ²	96.552	91.511	92.316	92.328
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	Anzahl	172	115	116	101
Personal					
– Verwaltung Vollzeit	Anzahl	7	7	7	7
– Regiebetrieb	Anzahl	7	7	6	6
– Hausbetreuer (geringfügig Beschäftigte)	Anzahl	2	2	2	2



Bericht über das Geschäftsjahr 2025

HEIMATHILFE
Wohnungsbaugenossenschaft eG



Sitz der Genossenschaft:
Schlörstraße 5
97074 Würzburg
Telefon: 0931 79609-0
Telefax: 0931 79609-30
e-mail: info@heimathilfe.de
Internet: www.heimathilfe.de





Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft	5
I. Rechtliche Grundlagen	5
II. Organe der Genossenschaft	5
C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	7
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit	7
1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung	7
a. Verwaltung	7
b. Objektbestand und Vermietungssituation	7
c. Neubauprojekt im Stadtteil Hubland, Marie-Juchacz-Straße 1, 3	12
d. Ankauf der Wohnhäuser Peter-Heil-Straße 9 und 11 in Bad Kissingen	14
e. Modernisierungstätigkeit	14
f. Instandhaltungstätigkeit	18
2. Betreuungstätigkeit	19
a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung	19
b. Hausverwaltung für Dritte	19
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	20
1. Vermögens- und Kapitalstruktur	20
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	22
3. Ertragslage	23
4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	23
4.1 Prognosebericht	23
4.2 Risikobericht	23
4.2.1 Risikomanagementsystem	23
4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung	23
4.3 Chancenbericht	24
4.4 Finanzinstrumente	25
D. Informationen für unsere Mieter	26
E. Jahresabschluss zum 31.12.2025	29
F. Stellungnahme des Aufsichtsrates	36



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

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.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %.

Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein.

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. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung. Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

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. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % Prozent unter dem Spitzenwert von 2020.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 11 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



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.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 161.000 mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2025 auf 6,3 %.



V.l.n.r.: Sedelmayer, Herold, Dürr, Zipperer, Weber, Hofmann, Bauer, Heger, Mark-Engert, Bindig, Heck



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft

I. Rechtliche Grundlagen

Gründung und Zweck der Genossenschaft

Die Genossenschaft wurde am 04.01.1949 gegründet und am 04.05.1949 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg eingetragen.

Zweck der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum für ihre Mitglieder. Dabei verfolgt sie eine nachhaltige Geschäftspolitik, die sich gleichermaßen an ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien orientiert.

II. Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung zur Behandlung der Regularien des Geschäftsjahres 2024 fand am 23. Juni 2025 statt. Die von der Verwaltung vorgelegten Berichte und Anträge wurden genehmigt; den Mitgliedern der Verwaltungsorgane wurde Entlastung erteilt.

Vorstand

	Registergerichtseintrag am:	letzte Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 6 Jahre in:
Wolfgang Heck, Dipl.-Kaufmann	04.06.2002	2025

Nebenamtlicher Vorstand

		letzte Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 3 Jahre in:
Hilmar Hofmann, Bankkaufmann	30.04.2014	2025
Wilhelm Sedelmayer Betriebsratsvorsitzender a. D. Fa. Brose GmbH & Co. KG	06.07.2007	2024

Prokura

Karin Herold Betriebswirtin	29.01.2014
--------------------------------	------------



Aufsichtsrat

	tätig seit:	letzte Wahl durch Generalversammlung auf 3 Jahre:
Hans-Jürgen Weber, Vorsitzender Alt-Oberbürgermeister	12.07.1988	2024
Ingrid Heger, stellv. Vorsitzende Hausfrau	24.07.1990	2024
Dr. Dr. h.c. (UCC) Adolf Bauer Bischöflicher Finanzdirektor i.R. Altbürgermeister	09.06.2010	2025
Martina Bindig Juristin	25.06.2015	2024
Robert Dürr Dipl.-Ing. (M.Eng.)	25.06.2015	2024
Katja Mark-Engert Dipl.Ing. (FH), Architektin	25.06.2015	2024
Thomas Zipperer Geschäftskundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg	04.07.2002	2024

Sitzungen

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2025 die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen obliegenden Aufgaben wahr. In drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat informierte er sich eingehend über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft.

Im Jahr 2025 führte der Prüfungsausschuss eine interne Prüfung im Bereich der Hausbewirtschaftung zum Thema „Wohnungsvergaben“ durch. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen.

Weitere Gegenstände der Sitzungen waren neben der laufenden Unterrichtung über die wesentlichen Geschäftsvorgänge insbesondere die Beschlussfassungen zu Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, Instandhaltungsarbeiten sowie zu Betriebs- und Personalangelegenheiten.



C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit

1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Verwaltung

Um eine umfassende und kontinuierliche Betreuung unserer Mieter und Mitglieder sicherzustellen, beschäftigte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich sechs kaufmännische sowie einen technischen Mitarbeiter in der Verwaltung. Darüber hinaus waren im eigenen Regiebetrieb sieben Mitarbeiter mit unterschiedlichen fachlichen Qualifikationen tätig.

Der Regiebetrieb übernimmt im Wesentlichen die von den Mietern gemeldeten laufenden Instandhaltungsarbeiten. Darüber hinaus wird er bei Einzel- und Vollmodernisierungen, der Pflege der Außenanlagen sowie bei Wartungsarbeiten eingesetzt.

Durch den Einsatz des eigenen Regiebetriebes ist gewährleistet, dass Reparaturen in den Wohnungen unserer Mitglieder zeitnah, zuverlässig und fachgerecht ausgeführt werden.

Ergänzend hierzu waren nebenberuflich zwei Hauswarte tätig.

Der nachhaltige Erfolg der Genossenschaft basiert in hohem Maße auf der fachlichen Kompetenz, dem Engagement sowie der Einsatzbereitschaft und Kreativität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die überwiegend langjährigen Beschäftigungsverhältnisse wirken sich dabei positiv auf die Kontinuität und Qualität der Geschäftstätigkeit aus.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre sehr guten Leistungen sowie die vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit, die auch im Geschäftsjahr 2025 maßgeblich zu einem erfolgreichen Jahresergebnis beigetragen haben.

b. Objektbestand und Vermietungssituation

Zum 31.12.2025 umfasst der Objektbestand der Genossenschaft nach dem Ankauf von zwei Wohnhäusern sowie dem Bezug des Neubaus:

876 Wohnungen
13 gewerbliche Einheiten
163 Garagen
227 Abstellplätze

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beträgt 56.665 m², davon entfallen 55.512 m² auf Wohnfläche und 1.153 m² auf gewerbliche Einheiten.

Durchschnittsgröße der Wohnungen variiert nach Baujahr:

607 Wohnungen, bezogen bis 1960: 59 m²

269 Wohnungen, bezogen ab 1961: 72 m²

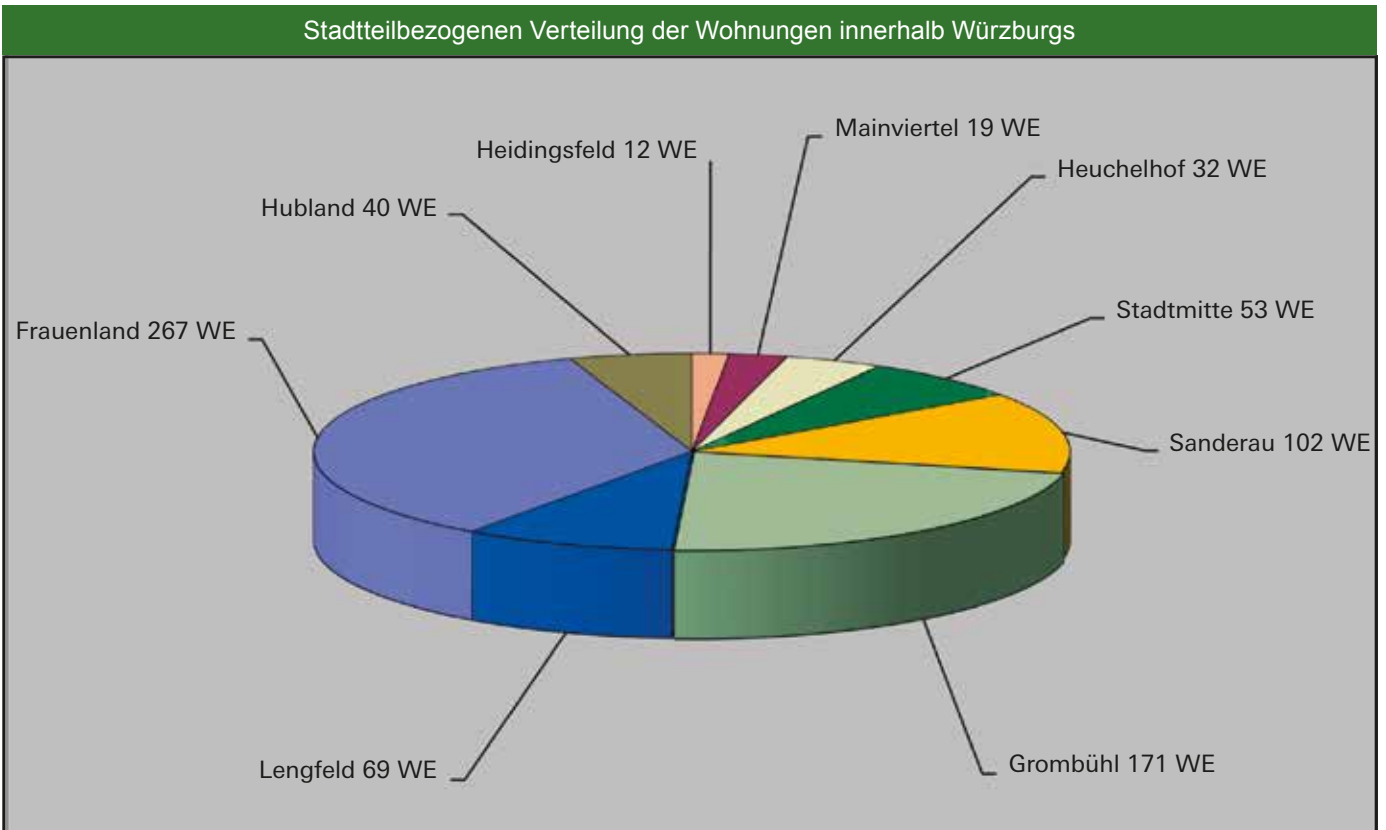
Der Wohnungsbestand verteilt sich auf folgende Standorte:

- **Würzburg: 765 Wohnungen**
- **Bad Kissingen: 52 Wohnungen**
- **Gerbrunn: 51 Wohnungen**
- **Veitshöchheim: 8 Wohnungen**

Von den insgesamt 876 Wohnungen sind 810 freifinanziert, während 66 Wohnungen öffentlich gefördert sind. 224 Einheiten wurden auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet, deren Laufzeiten zwischen 2070 und 2079 enden.

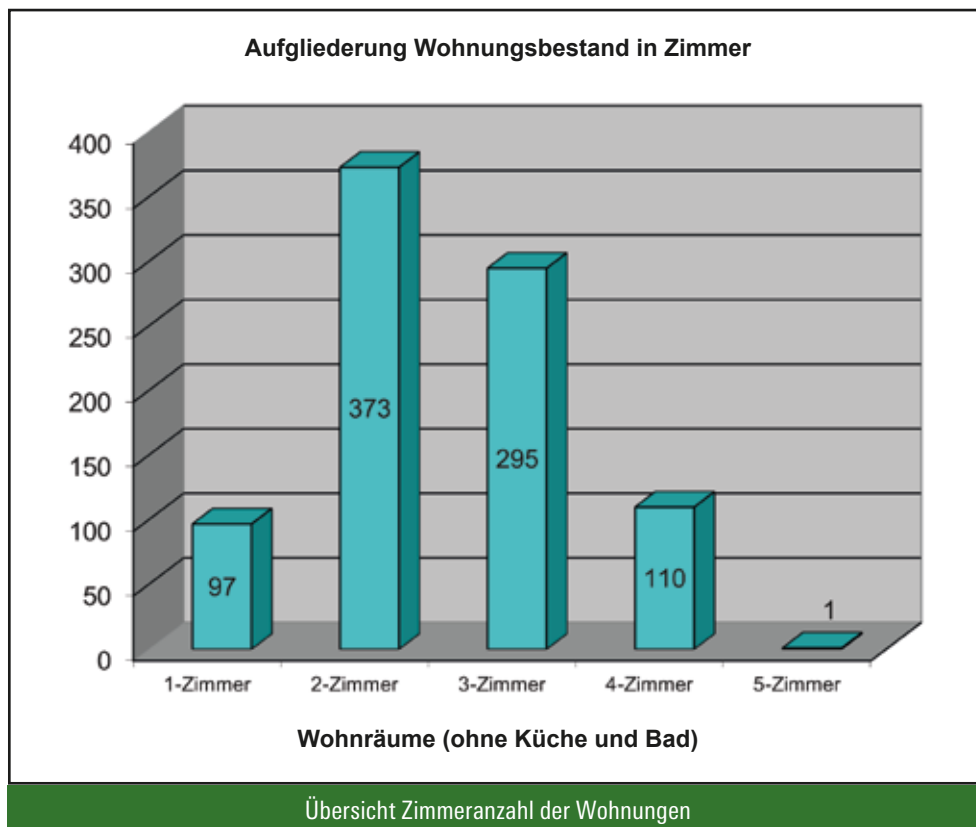


– Wohnungsanzahl Würzburg stadtteilbezogen



– Aufgliederung Wohnungsbestand

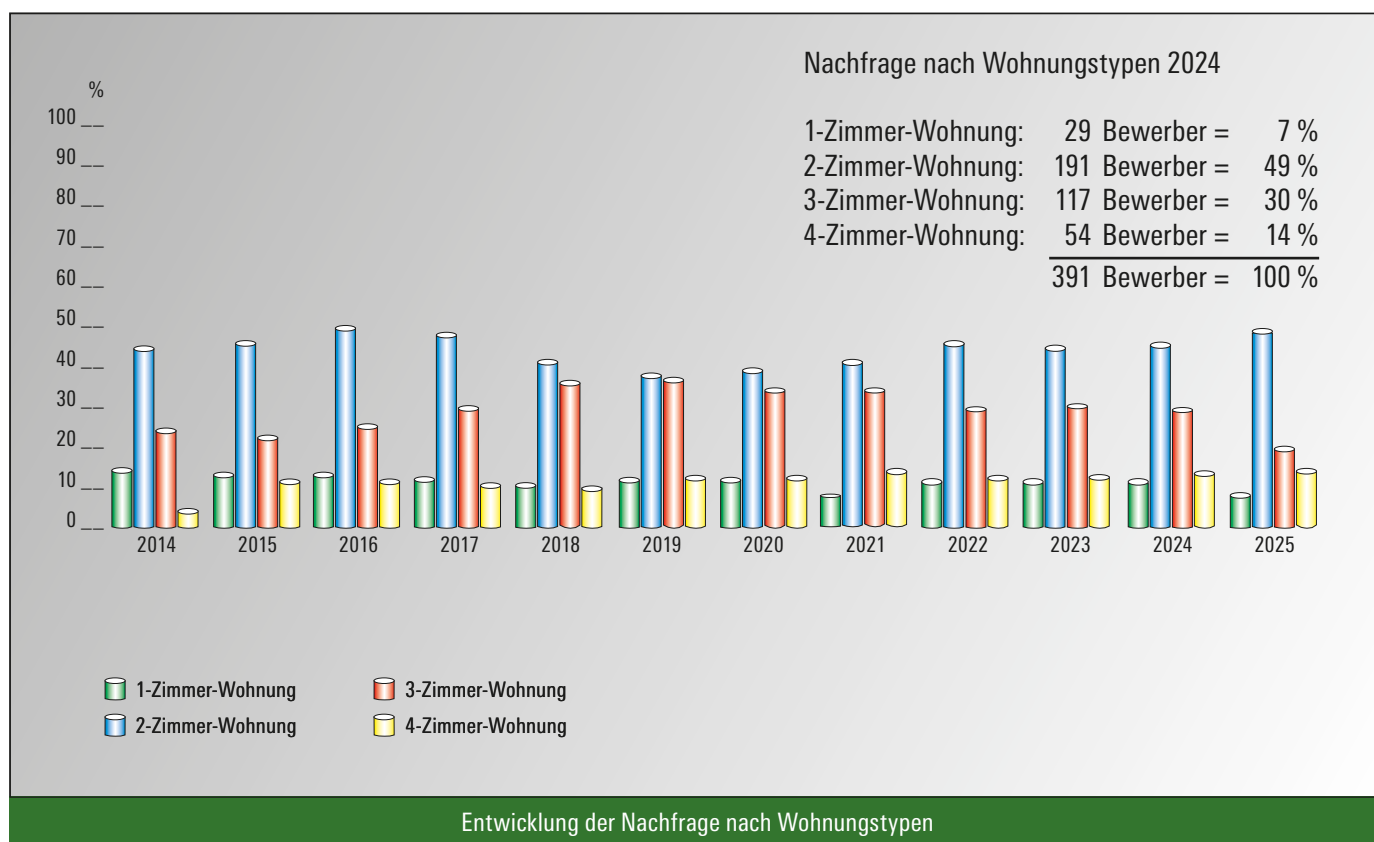
Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:





– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2025 hatte die Genossenschaft insgesamt 391 (Vj.: 409) Wohnungsbewerbungen vorliegen.



– Nutzungsgebühren sowie Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhten sich die Jahressollmieten um 368,8 T€ auf insgesamt 5.005,7 T€ (Vorjahr: 4.636,9 T€). Die durchschnittliche Nutzungsgebühr lag bei 7,15 €/m² und damit über dem Vorjahreswert von 7,07 €/m². Ursächlich für die Mietsteigerungen waren insbesondere der Erstbezug des Neubaus am Hubland, Mietanpassungen nach der Einzelmmodernisierung von Wohnungen sowie Mieterwechsel.

Der Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten als Bestandteil der Mietzahlung wird weiterhin große Aufmerksamkeit gewidmet. Ziel ist es, die Belastung unserer Mieter durch die sog. „Zweite Miete“ möglichst gering zu halten.

Im Durchschnitt liegen die Betriebskosten aktuell bei 1,60 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche pro Monat (Vorjahr: 1,55 €/m²).

Durch die energetischen Modernisierungen bzw. die Neubauten der vergangenen Jahre konnte der Anteil der an eine Zentralheizung angeschlossenen Wohnungen kontinuierlich gesteigert werden; er beträgt inzwischen rund 53 %.

Die Verbrauchskosten der mit Zentralheizung ausgestatteten Wohnungen (Heizfläche insgesamt 29.444 m²) lagen – trotz der erheblichen Gaspreissteigerungen – weiterhin auf einem vergleichsweise günstigen Niveau. Sie beliefen sich durchschnittlich auf rund 84 Cent (Vj.: 85 Cent) je m² Heizfläche und Monat.

– Mietausfälle

	2025	2024
Wohnungen	19.941,24	26.353,90
Gewerbe	0,00	2.414,26
Garagen und Stellplätze	1.497,32	806,32
insgesamt	21.438,56	29.574,48

Die Mietausfälle verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8,1.

Die Ausfälle bei Wohnungen resultieren im Wesentlichen aus bewusst in Kauf genommenen, kurzfristigen Leerständen infolge von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln.

Unser Wohnungsbestand ist, abgesehen von den kurzfristigen modernisierungsbedingten Leerständen, voll vermietet.

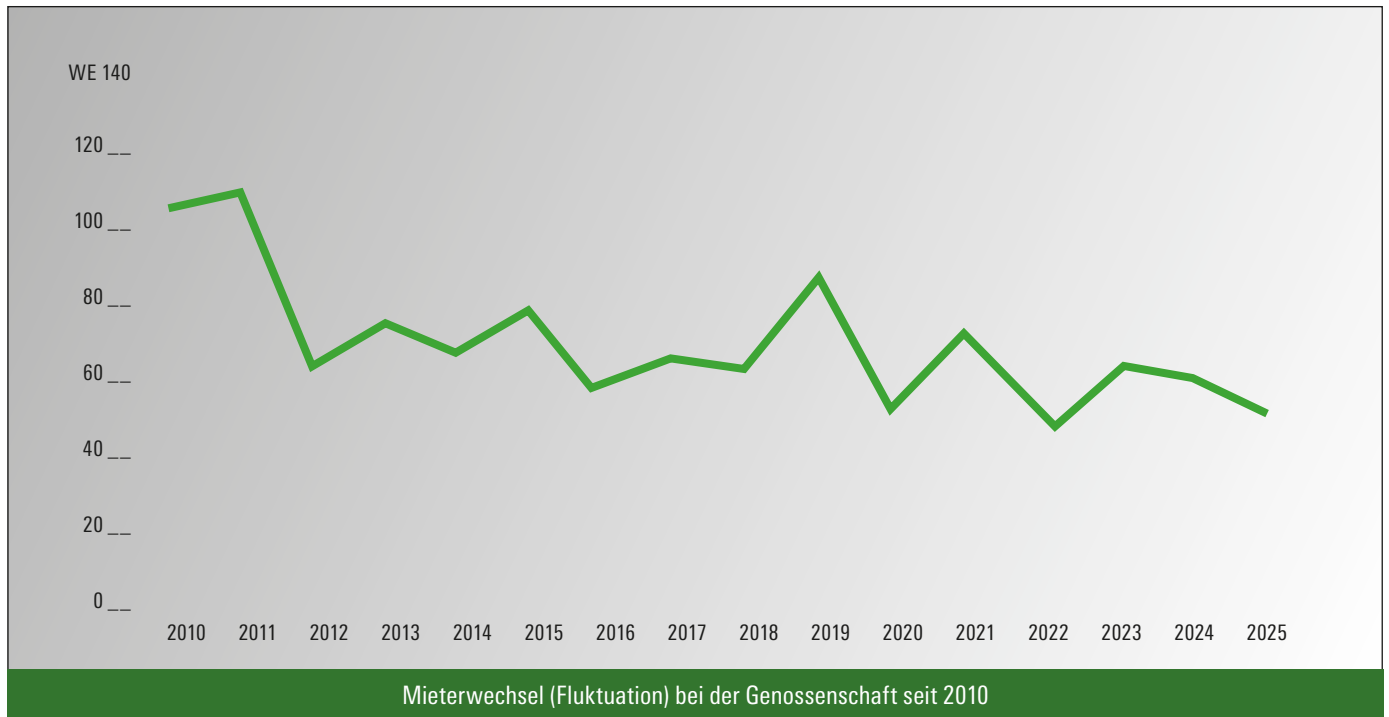
Unter Einbeziehung der Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,8 T€ ergibt sich eine Mietausfallquote von 0,4 % bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen (Vorjahr: 0,6 %).

Dank unseres gezielten Forderungsmanagements sind die Mietrückstände – als Ausdruck finanzieller Engpässe einzelner Mieterhaushalte – mit 0,12 % vergleichsweise niedrig und über die letzten Jahre stabil geblieben.



– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 52 Wohnungen (Vj.: 61) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 5,9 % (Vj.: 7,4 %).



– Mieterzufriedenheit

Die Wohnungswechselquote ist ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Jede Entscheidung für einen neuen Wohnstandort liefert wertvolle Hinweise auf Wohntrends sowie auf die Qualität unserer Dienstleistungen und des Wohnumfeldes. Um die Bedürfnisse unserer Mitglieder besser zu verstehen, wird beim Auszug ein Fragebogen ausgehändigt, der sowohl die Gründe für den Wohnungswechsel als auch die Zufriedenheit mit der Genossenschaft erfasst.

Im Jahr 2025 haben 52 Mitglieder ihre Wohnung gekündigt.

Die Auswertung der Fragebögen zeigt, dass die häufigsten Gründe – wie in den Vorjahren – eine zu kleine Wohnung, ein Ortswechsel (berufs- oder studienbedingt), der Erwerb einer eigenen Immobilie oder Altersgründe waren.

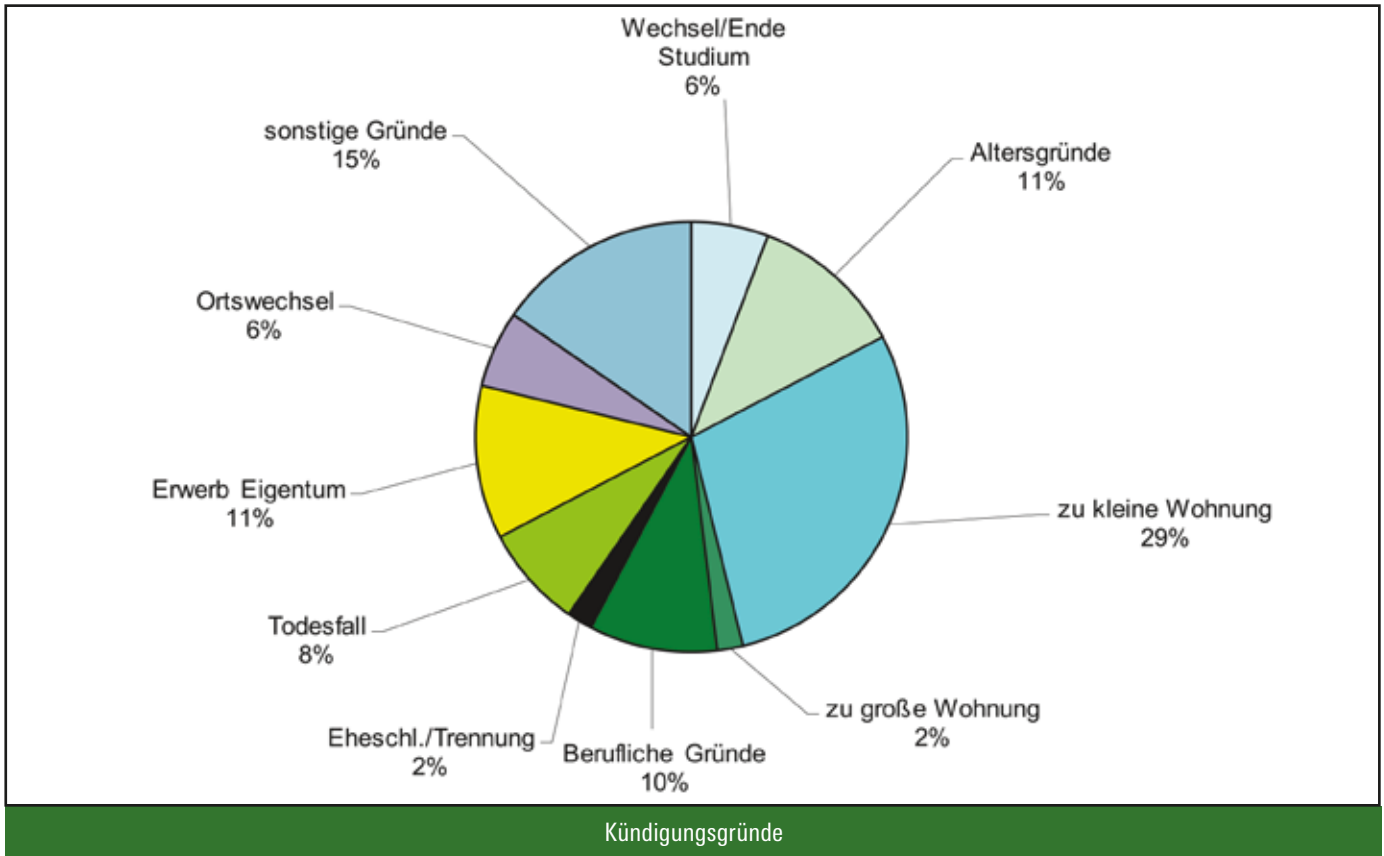
1. Betreuung durch die Genossenschaft

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	52 Mitglieder
nein	0 Mitglieder
keine Angaben	0 Mitglieder
<hr/>	
	52 Mitglieder

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) Wechsel/Ende Studium	3
b) Altersgründe	6
c) zu kleine Wohnung	15
d) zu große Wohnung	1
e) Berufliche Gründe	5
f) Eheschließung/Trennung	1
g) Todesfall	4
h) Erwerb Eigentum	6
i) Ortswechsel	3
j) Sonstige Gründe	8





c Neubauprojekt im Stadtteil Hubland, Marie-Juchacz-Straße 1, 3

Im Jahr 2021 konnte auf dem Hubland im Quartier V „Am Gerbrunner Tor“ eine Grundstücksfläche von 1.916 m² zur Fortführung unserer Neubautätigkeiten erworben werden. Das Gesamtgrundstück von ca. 8.000 m² wurde zu jeweils 25 % von der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft und der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung (jeweils ca. 2.000 m²) sowie zu 50 % vom St. Bruno Werk erworben.

Für das Projekt wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, um aus einer Vielzahl von Entwürfen die optimal für den Standort geeignete Lösung auszuwählen und dabei eine effiziente Nutzung des Grundstücks mit hohem Wohnwert zu verbinden. Den Wettbewerb gewann das Architekturbüro Hetterich Architekten BDA aus Würzburg. Das Preisgericht lobte insbesondere die rhythmische Anordnung von sechsgeschossigen Punkthäusern und viergeschossigen Riegelbauten, die eine klare städtebauliche Struktur schaffen.

In diesem neuen Quartier wurden moderne und attraktive Wohnungen geschaffen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Lebensstilen gerecht werden. Besondere Schwerpunkte lagen auf barrierefreiem Wohnen, energieeffizientem Bauen und der Nutzung nachhaltiger Materialien.

Die Maßnahme umfasst für die Heimathilfe insgesamt 40 barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 2.800 m², verteilt auf ein sechsgeschossiges Punkthaus und ein viergeschossiges Riegelhaus mit Tiefgarage. Es wurden 22 PKW-Stellplätze, 8 Motorradstellplätze und 81 Fahrrad-

stellplätze geschaffen. Die Wohnungsgrößen reichen von 41 bis 109 m², verteilt auf 24 Drei-, 8 Zwei-, 6 Vier-, 1 Fünf- und 1 Einzimmerwohnung.

Erstmals wird ein Carsharing-Angebot für Mitglieder direkt am Standort angeboten.

Die Häuser erfüllen den KfW-55-Standard und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Ergänzend wurden Dachbegrünung, solarthermische Anlagen und eine Photovoltaikanlage für Wärme- und Stromgewinnung installiert.

Von den 40 Wohnungen entstanden 22 Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), die restlichen 18 Wohnungen werden als freifinanzierter Wohnraum bereitgestellt. Die Förderung (EOF) besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte. Zusätzlich wurden ein ergänzender Zuschuss von 600 €/m² Wohnfläche (848,7 T€) sowie ein Nachhaltigkeitszuschuss (248,2 T€) gewährt.

Die Gesamtkosten des Neubaus beliefen sich auf ca. 12,9 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte über EOF-Förderungen (2.477,1 T€), das KfW-Programm (4.800,0 T€), ein Kapitalmarktdarlehen (850,0 T€) sowie Eigenmittel.

Der Baubeginn erfolgte im April 2023. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen erfolgten planmäßig am 1. Juli 2025. Die Schlussabrechnungen wurden erstellt, sodass die Maßnahme nun bau- und finanzierungsmäßig abgeschlossen ist.







d. Ankauf der Wohnhäuser Peter-Heil-Straße 9 und 11 in Bad Kissingen

Im Jahr 2025 hat die Heimathilfe in Bad Kissingen zwei Wohnhäuser in der Peter-Heil-Straße 9 und 11 erworben. Die Gebäude befinden sich in der sogenannten Henneberg-Siedlung und liegen unmittelbar neben den bereits im Bestand befindlichen Häusern in der Peter-Heil-Straße 5–7.

Die beiden Mehrfamilienhäuser umfassen jeweils sechs Wohneinheiten und verfügen damit über insgesamt zwölf Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 648 m². Das zugehörige Grundstück hat eine Fläche von etwa 1.983 m².

Der Kaufpreis für beide Gebäude zusammen belief sich auf 366,2 T€..

Mit dem Erwerb konnte der Wohnungsbestand der Heimathilfe in diesem Quartier gezielt erweitert und arrondiert werden.

e. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Wohnungsbestand zur Sicherung und Steigerung der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden weiterhin den Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit. Sie dienen der langfristigen Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände. Der Klimaschutz stellt dabei eine der zentralen Herausforderungen der Zukunft dar. Entsprechend steht die Genossenschaft vor der Aufgabe, ihren Wohnungsbestand in den kommenden Jahrzehnten schrittweise in einen klimaneutralen Zustand zu überführen.

Die Frage „Neubau versus Modernisierung“ stellt sich für das bestehende Portfolio nicht. Da unser Wohnungsbestand kontinuierlich weiterentwickelt wurde, entsprechen bereits über 90 % der Wohnungen einem zeitgemäßen Vermietungsstandard. Ein Abriss der Gebäude würde die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen zunichtemachen. Zudem verursacht eine umfassende Modernisierung – selbst unter Einbeziehung der wohnungsbezogenen Maßnahmen – weniger als die Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

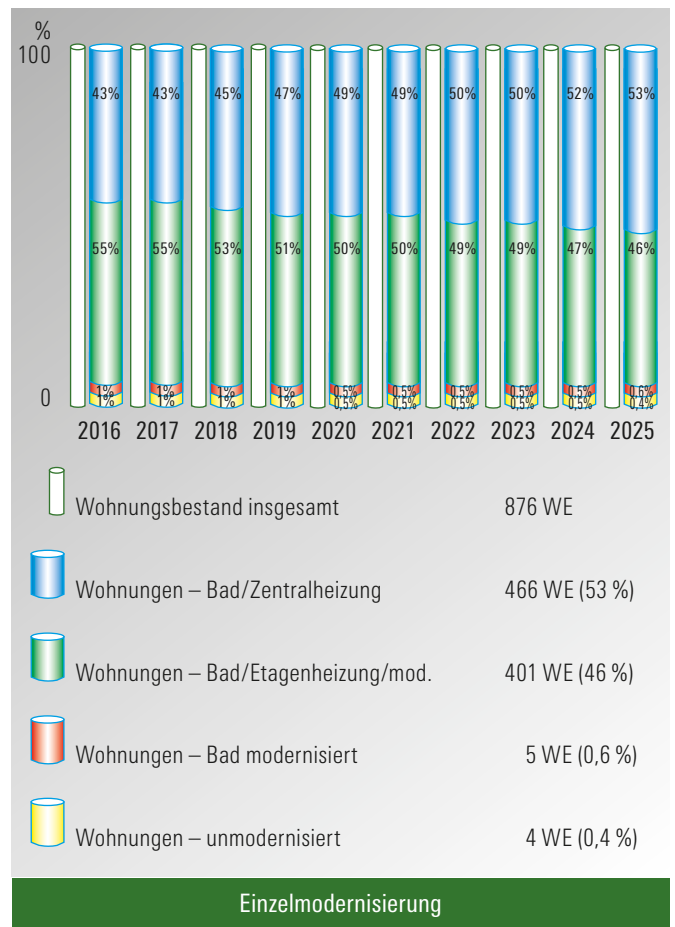
Die Modernisierungsmaßnahmen folgen dem Leitbild der Genossenschaft, ihren Mitgliedern dauerhaft ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Hierfür werden erhebliche Investitionen in den Bestand getätigt.

Die Maßnahmenpakete umfassen sowohl gebäudebezogene Investitionen (**Außenmodernisierung**) als auch wohnungsbezogene Verbesserungen (**Einzelmodernisierungen**). Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen, werden im Zuge eines Mieterwechsels einer sogenannten Einzelmodernisierung unterzogen. Diese beinhaltet in der Regel den Einbau moderner und ansprechender Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der elektrischen Installationen sowie der multimedialen Anschlussmöglichkeiten, Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zwischenwände, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Montage neuer Türen.

Darüber hinaus werden – wo sinnvoll – Grundrissoptimierungen und Wohnungszusammenlegungen vorgenommen.

Die Bäder werden gefliest und mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet. Die fest eingebauten Badewannen verfügen über einen niedrigen Wannrand und ermöglichen so einen besonders komfortablen Einstieg. In Wohnungen, in denen es baulich möglich ist, werden bodenebene Duschen eingebaut, um Barrieren innerhalb der Wohnung gezielt abzubauen.

In 2025 ergibt sich für die Wohnungen folgende Bestandsübersicht:



Die „**Außenmodernisierungen**“ dienen neben der Steigerung des Gebrauchswertes der Wohnungen und der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse insbesondere der Energieeinsparung sowie der Reduzierung der CO₂-Emissionen der Gebäude.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wird die Gebäudehülle gemäß den geltenden Vorgaben umfassend mit einer Wärmedämmung versehen. Darüber hinaus werden die Dächer gedämmt und neue, energieeffiziente Fenster eingebaut.

Ein zentraler Baustein eines energieeffizienten Gebäudes ist ein hochwirksamer Wärmeschutz, der das Gebäude möglichst lückenlos umschließt. Wärmeschutzmaßnahmen ermöglichen nicht nur eine nachhaltige Senkung der Heizkosten, sondern



erhöhen auch spürbar den thermischen Wohnkomfort: Die Räume kühlen deutlich langsamer aus, und selbst an sehr kalten Tagen bleiben die raumseitigen Oberflächen angenehm warm. Zudem wird durch eine wirksame Wärmedämmung das Risiko von Oberflächenkondensat und Schimmelbildung erheblich reduziert.

Auch im Sommer trägt ein guter Wärmeschutz zur Verbesserung des Wohnkomforts bei. Durch die Verschattung der Fenster und eine nächtliche Lüftung der Wohnräume kann die Raumtemperatur selbst bei hohen Außentemperaturen auf einem angenehmen Niveau gehalten werden. So wie im Winter die Kälte draußen bleibt, wird im Sommer die Hitze wirksam abgeschirmt.

Die bislang vorhandene Einzelbeheizung der Wohnungen wird auf eine moderne Zentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung umgestellt. Die installierte Solarkollektorfläche der modernisierten Wohnanlagen sowie der Neubauten beträgt derzeit rund 754 m².

Künftig werden wir bei vergleichbaren Modernisierungen für die Wärmeerzeugung vorrangig Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen einsetzen oder – sofern möglich – einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung realisieren.

Wo bislang keine Balkone vorhanden waren, und die baulichen Voraussetzungen gegeben sind, werden neue Balkone ergänzt. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen entstehen zudem neue Mülltonnenhäuser und Fahrradabstellplätze. Gleichzeitig wird das „grüne“ Erscheinungsbild der Wohnanlagen weiter aufgewertet.

Ziel der energetischen Modernisierung ist es, die Heiz- und Warmwasserkosten dauerhaft möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu erhöhen und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Faktor „energetische Qualität“ gewinnt – auch vor dem Hintergrund der CO₂-Bepreisung – zunehmend an Bedeutung bei der Wohnungswahl.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude liegt laut Energieausweis bei rund 82 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt der Wohnungswirtschaft von etwa 126 kWh je m² und Jahr. Auch der CO₂-Ausstoß der Wohngebäude ist mit rund 16 kg CO₂/m²a erheblich niedriger als der Mittelwert von etwa 27 kg CO₂/m²a. Unser Ziel ist es, diese Verbrauchs- und Emissionswerte künftig weiter zu reduzieren.

Wohnungen nach Modernisierung





Der Gesamtbestand der Wohnhäuser, der im Wesentlichen aus Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre besteht, wurde im Laufe der Zeit bereits mindestens einmal modernisiert. Die Übersicht zeigt die Anzahl der betroffenen Wohnungen in den jeweiligen Zeitabschnitten.

Aufgrund neuer technischer und gesetzlicher Anforderungen sowie der konsequenten Ausrichtung auf eine Reduzierung der CO₂-Emissionen besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen erneut Handlungsbedarf. In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die kommenden Jahre.

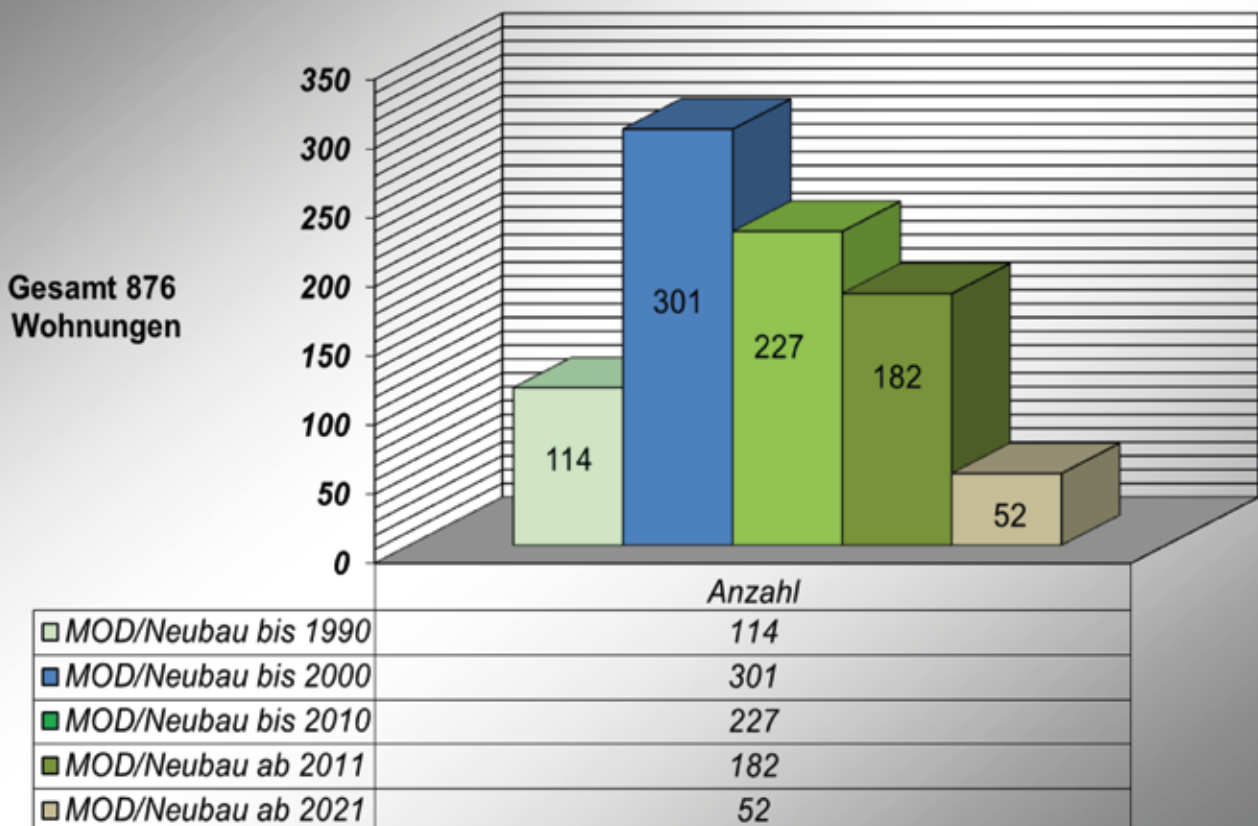
Im Berichtsjahr 2025 sind folgende Herstellungskosten angefallen.

Neubau
Hubland, Marie-Juchacz-Straße 1, 3 € 568.951,73

Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen für unsere Mitglieder durch Lärm und Schmutz im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen in unseren Häusern erfordern Ausdauer, Geduld und die Mitwirkung jedes Einzelnen, um die Arbeiten erfolgreich durchführen zu können.

Unser ausdrückliches Dankeschön gilt daher den betroffenen Mitgliedern für das Verständnis. Wir denken, dass diese Arbeiten unvermeidlich sind und sich für alle lohnen, damit Sie auch weiterhin gut und sicher bei Ihrer Genossenschaft wohnen können.

Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen bzw. durch Neubau geschaffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten

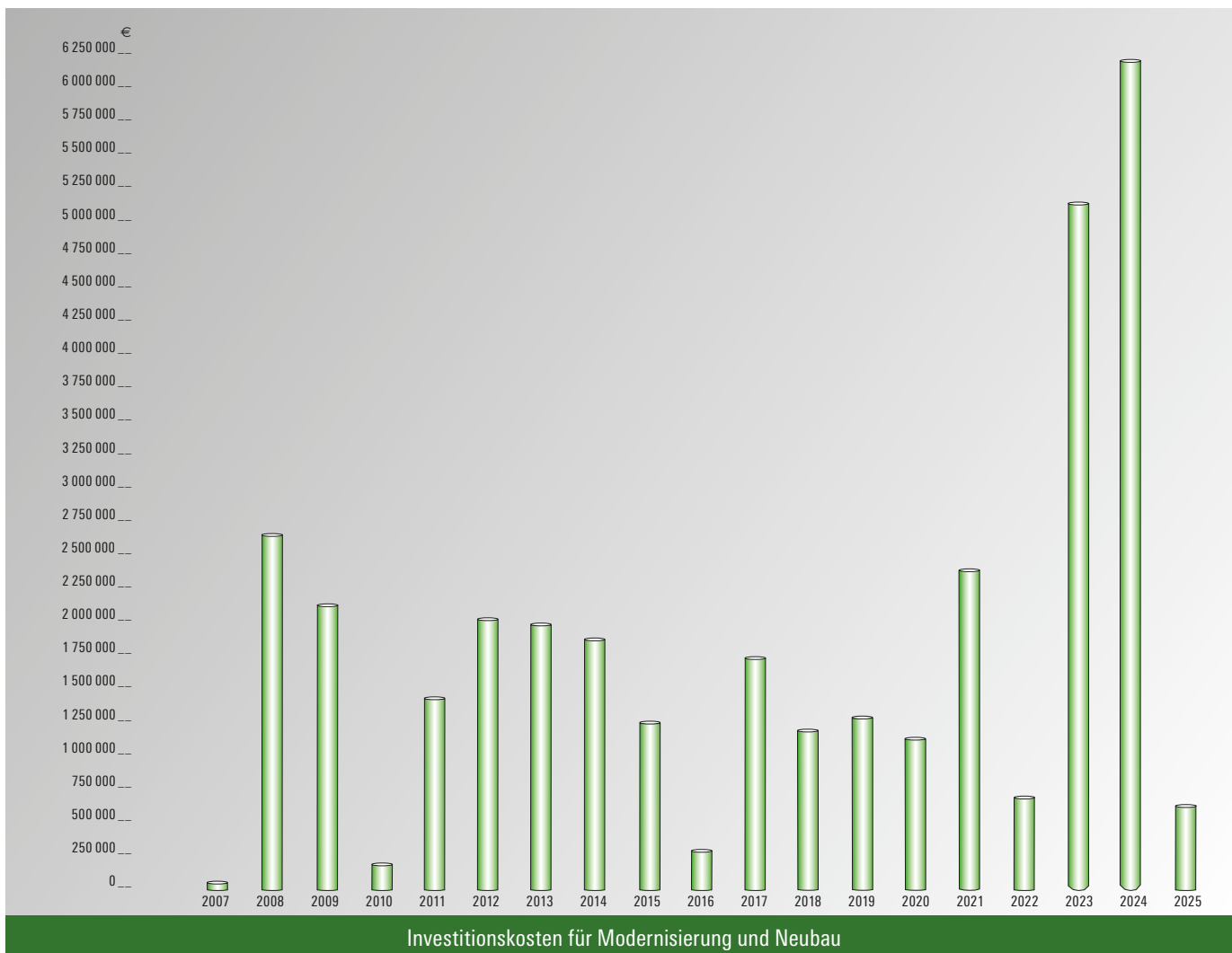


Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen bzw. durch Neubau geschaffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten



Kalenderjahr	Aufwand in €
2007	41.149,--
2008	2.610.694,--
2009	2.180.745,--
2010	203.392,--
2011	1.462.087,--
2012	2.047.106,--
2013	1.968.868,--
2014	1.845.715,--
2015	1.254.234,--
2016	261.180,--
2017	1.732.692,--
2018	1.224.751,--
2019	1.283.913,--
2020	1.174.940,--
2021	2.367.033,--
2022	708.333,--
2023	5.155.840,--
2024	6.194.697,--
2025	568.952,--
	<u>34.286.321,--</u>

Entwicklung der Modernisierungs- und Neubaukosten ab 2007





f. Instandhaltungstätigkeit

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten dienen der Bewahrung und Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands unserer Liegenschaften.

Im Berichtsjahr 2025 beliefen sich die Erhaltungsaufwendungen einschließlich der verrechneten Personalkosten auf insgesamt 1.497.985,68 Euro, was 26,98 Euro je m² Wohnfläche entspricht. Ein wesentlicher Anteil der Kosten entfiel auf Wohnungsmodernisierungen.

Die Zusammensetzung der entstandenen Erhaltungsaufwendungen gestaltet sich wie folgt:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand € 354.740,09

Mittelfristiger Erhaltungsaufwand
(z.B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäusern, Außenanstriche) € 40.254,71

Langfristiger Erhaltungsaufwand
(z.B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz, Dacheindeckung) € 21.863,63

Außerordentlicher Erhaltungsaufwand

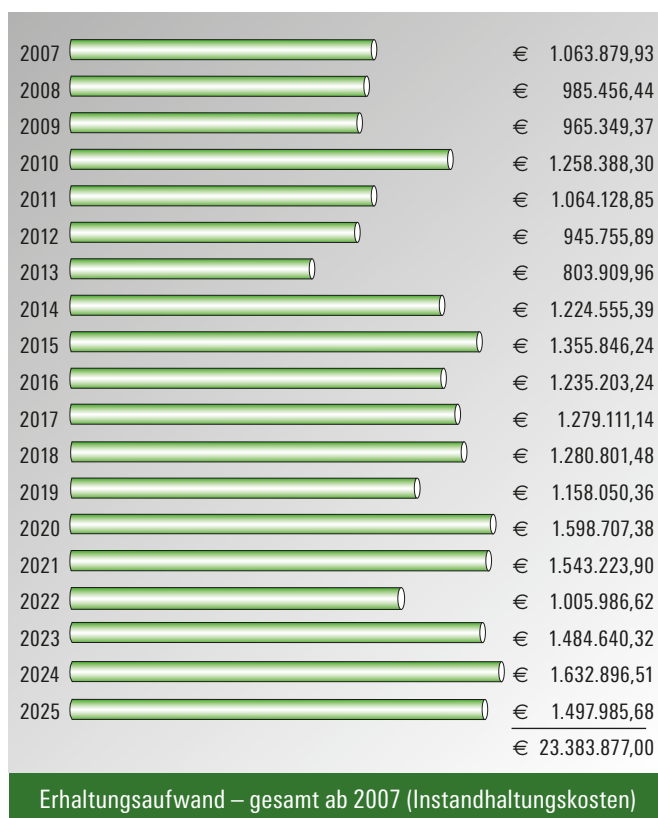
19 Voll- bzw. Teilmodernisierungen	€ 746.686,86
Mieterwechsel	€ 92.607,53
Heizungsanlagen	€ 197.321,33
Aufzugsanlagen	€ 2.353,16
Außenanlagen	€ 42.158,37

Gesamterhaltungsaufwand € 1.497.985,68

Für das Geschäftsjahr 2026 werden voraussichtlich Fremdkosten für den laufenden Erhaltungsaufwand in Höhe von rund 1.060 T€ anfallen.

Die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind dabei nicht nur unter technischen Gesichtspunkten sowie im Hinblick auf eine zeitgemäße Gebäude- und Wohnungsausstattung zu bewerten. Ebenso ist eine sozialverträgliche und angemessene Entwicklung der Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder zu berücksichtigen.

Um das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm aufrechterhalten zu können und Substanzverluste zu vermeiden, sind angemessene Mieterhöhungen notwendig. Wir werden auch weiterhin versuchen, das hohe Modernisierungs- und Instandhaltungsniveau ohne Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bei den Mieten beizubehalten.





2. Betreuungstätigkeit

Neben der Verwaltung der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung betreuten wir bis Mitte des Jahres auch Gebäudebestände im Eigentum Dritter. Dieser Geschäftsbereich wurde im Geschäftsjahr 2025 beendet.

a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung

Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit dem 1.1.1991 die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung. Der Bestand der Stiftung umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 621 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 94 Garagen und 140 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 39.884 m².

Der Auftrag bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Bearbeitung aller Grundsatzfragen, die sich aus der Satzung der Stiftung ergeben,
- Verwaltung des gesamten Hausbestandes der Stiftung,
- Führung des Rechnungswesens einschließlich Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes.

Neben der reinen Verwaltung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen führt die Genossenschaft auch die Betreuung bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für die Stiftung durch.

In 2025 wurden insgesamt 40 Mieterwechsel abgearbeitet; dies entspricht einer Quote von 6,4 % des Gesamtbestandes der Stiftungswohnungen.

b. Hausverwaltung für Dritte

Bis Mitte des Geschäftsjahres 2025 wurde ein Mietobjekt Dritter mit 8 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten und 8 Stellplätzen verwaltet. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche betrug rd. 1.200 m².

Innerhalb dieser Hausverwaltung verzeichneten wir im Jahr 2025 keinen Mieterwechsel.

Im Geschäftsjahres 2025 entfiel die Verwaltung dieses Objekts, da der bestehende Verwaltungsauftrag gekündigt wurde.

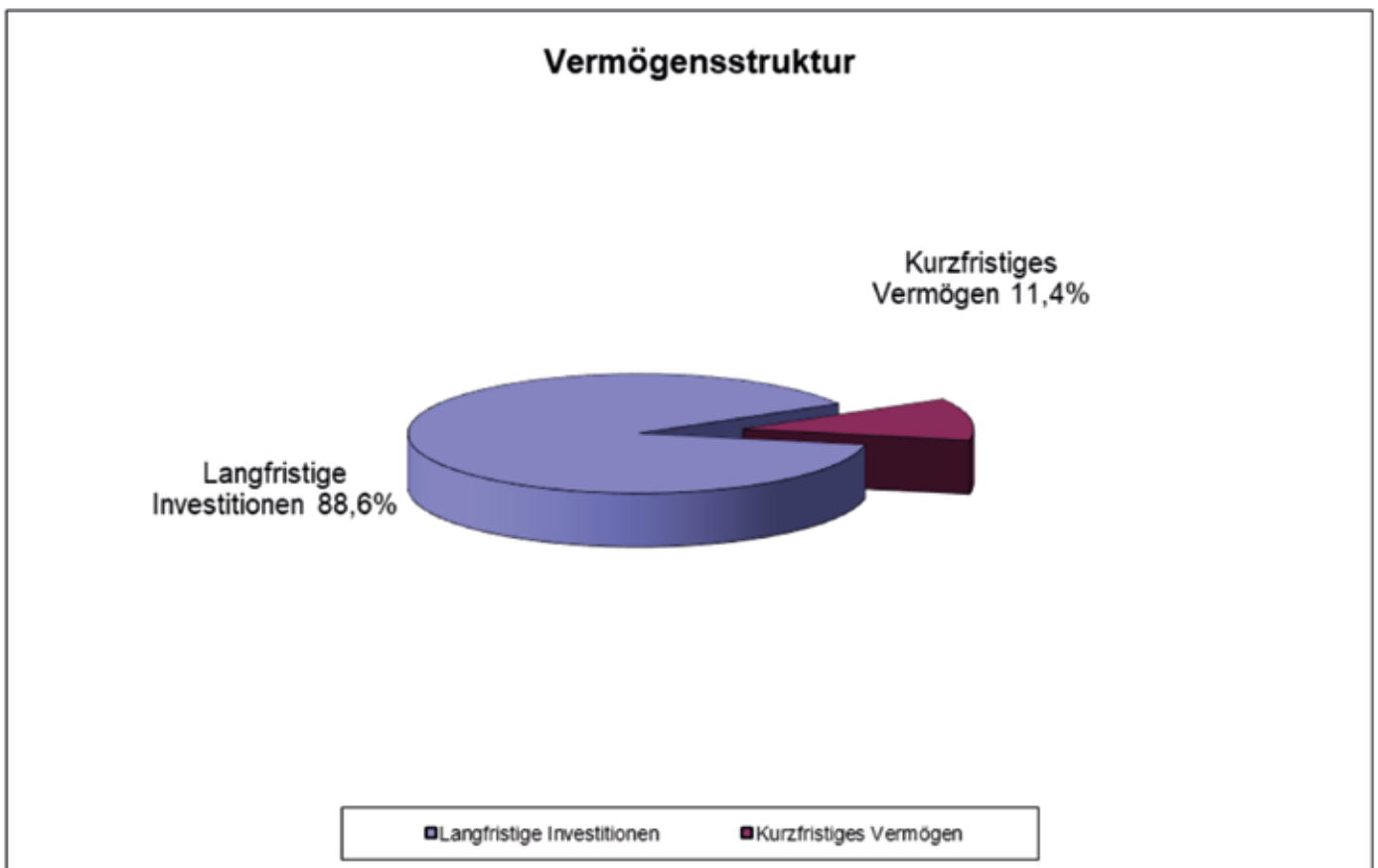


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich per 31.12.2025 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Langfristige Investitionen	36.621,0	88,6	37.908,5	94,4	- 1.287,5
Kurzfristiges Vermögen	4.693,8	11,4	2.251,4	5,6	2.442,4
Bilanzsumme	41.314,8	100,0	40.159,9	100,0	1.154,9



Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um rd. 1,2 Mio. € auf 41,3 Mio. €.

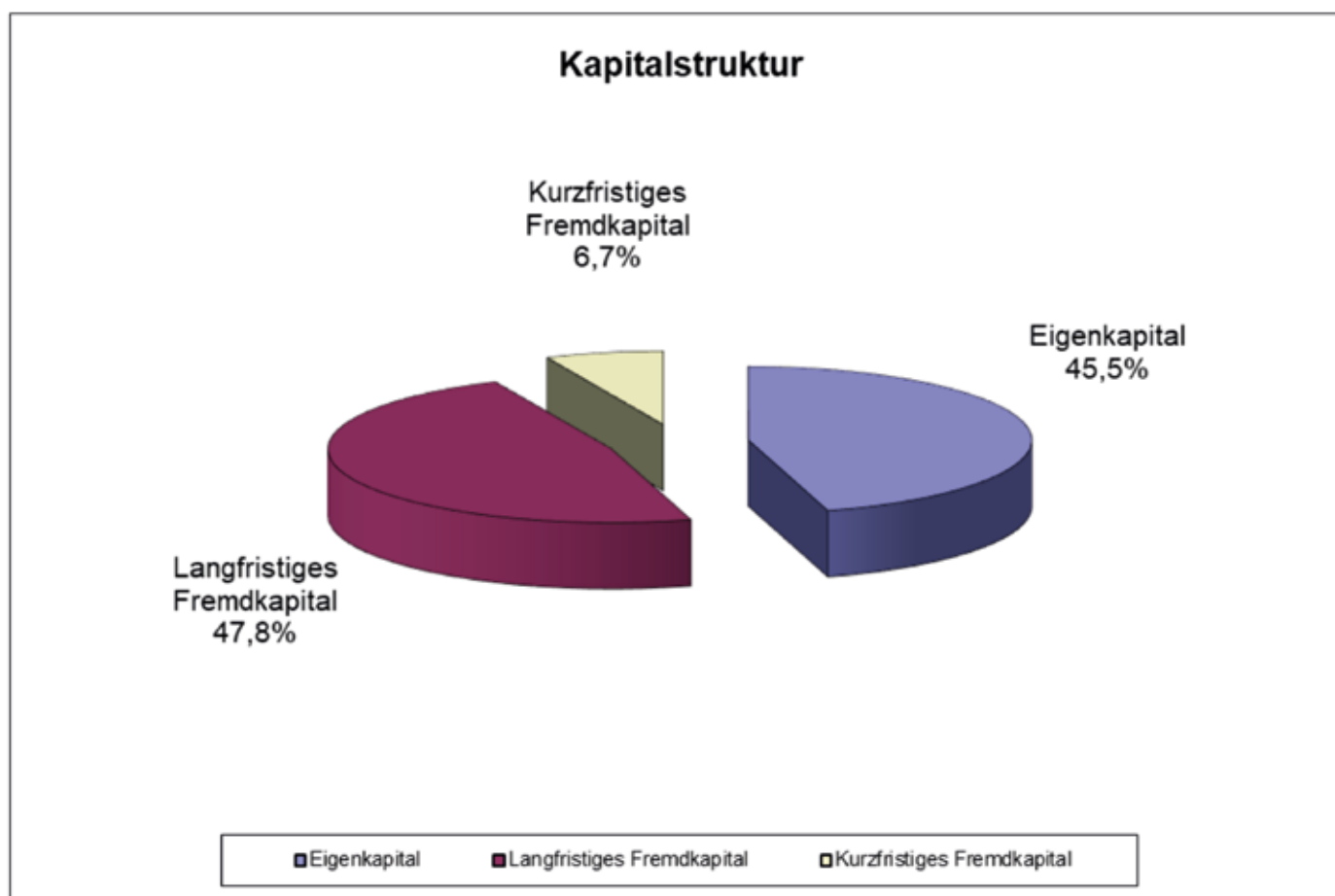
Auf der **Vermögensseite** verringerten sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Minderungen der Anschaffungskosten durch erhaltene Bau- und Tilgungszuschüsse. Dem gegenüber stehen die aktivierten Neubaukosten.

Im kurzfristigen Vermögen erhöhten sich insbesondere die flüssigen Mittel und die sonstigen Vermögensgegenstände.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Genossenschaft über ein Anlagevermögen in Höhe von 36,6 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 88,6 % der Bilanzsumme gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	18.792,8	45,5	17.631,1	43,9	1.161,7
Langfristiges Fremdkapital	19.744,7	47,8	20.148,3	50,2	- 403,6
Kurzfristiges Fremdkapital	2.777,3	6,7	2.380,5	5,9	396,8
Bilanzsumme	41.314,8	100,0	40.159,9	100,0	1.154,9



Auf der **Kapitalseite** erhöhte sich das Eigenkapital insbesondere infolge des Jahresüberschusses 2025. Es beträgt nun rund 18,8 Mio. € und entspricht 45,5 % (Vj.: 43,9 %) der Bilanzsumme. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) liegt bei 119,9 % (Vj.: 127,8 %).

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund planmäßiger sowie außerplanmäßiger Tilgungen. Die im Zusammenhang mit der Neubautätigkeit erfolgten Neuvaluierungen werden dadurch nicht sichtbar.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen stichtagsbedingt und resultiert vor allem aus höheren Steuer-rückstellungen sowie einem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen.

Zum 31.12.2025 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über eine Kapitalreserve von 1.915,2 T €.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beträgt 645 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj.: 499 €/m²). Dem steht eine durchschnittliche Verschuldung von 348 €/m² (Vj.: 242 €/m²) gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2025 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss.

Kapitalflussrechnung	2025	2024
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.156,9	1.082,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.347,3	1.226,7
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,0	0,0
sonstige Abschreibungen	0,8	3,1
Tilgungszuschuss	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.505,0	2.312,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	138,9	- 131,1
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 135,6	- 371,8
Zunahme kurzfristige Passiva	245,9	134,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit planmäßige Tilgungen	2.754,2	1.944,4
	- 1.261,5	- 1.163,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.492,7	781,0
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	141,5	566,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 948,7	- 6.211,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 807,2	- 5.645,0
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	867,0	1.623,9
Sondertilgungen	- 9,1	- 363,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	50,3	- 38,2
Auszahlungen für Dividenden	- 33,5	- 33,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	874,7	1.188,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.560,2	- 3.675,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	528,6	4.204,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.088,8	528,6

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Neubautätigkeit. Dem stehen Veränderungen der Geschäftsguthaben, die Dividendenauszahlung sowie außerplanmäßige Tilgungen gegenüber.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert. Darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds um T€ 1.560,2.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft war während des gesamten Geschäftsjahres jederzeit so ausgestaltet, dass die zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs und der geplanten Investitionen erforderlichen Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten fristgerecht erfüllt werden. Auch für die absehbare Zukunft ist die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.156,9 T€ (Vj.: 1.082,8 T€). Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erhöhung des Jahresergebnisses ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Demgegenüber stehen ein erhöhter Steueraufwand, höhere Abschreibungen des Anlagevermögens, höhere Personal- und sächliche Verwaltungskosten sowie gestiegene Zinsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand der Genossenschaft bei 5,9 % (Vj.: 7,4 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,4 % (Vj.: 0,6 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist unter der Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen Beschränkungen insgesamt als gut zu bezeichnen. Sie ist weiterhin durch eine hohe Kapitalkostenbelastung geprägt.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv. Die Ertragslage ist nachhaltig gesichert. Auf Grundlage der Planung für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir einen wirtschaftlichen Überschuss in Höhe von rd. 1,1 Mio. €. Auch für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 wird von einer weiterhin positiven Ergebnisentwicklung ausgegangen.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2026 ist unter Berücksichtigung des aktuell unsicheren geopolitischen Umfeldes mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die weiterhin offene Dauer des Ukraine-Krieges sowie das Risiko einer Ausweitung des Konflikts erschweren eine verlässliche Einschätzung möglicher negativer Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und zeitgemäßen Wohnungen wird weiterhin auf hohem Niveau erwartet. Insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungen besteht ein deutliches Angebotsdefizit. Aufgrund des guten Zustands, der attraktiven Lage und der moderaten Miethöhen ist davon auszugehen, dass der Immobilienbestand der Genossenschaft auch künftig stark nachgefragt wird. Mit nennenswertem Leerstand ist nicht zu rechnen.

Durch gezielte Investitionen stärkt die Genossenschaft ihre Marktposition nachhaltig, wobei weiterhin auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird. Der strategische Fokus liegt auch in den kommenden Jahren auf der

nachhaltigen Entwicklung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes. Dazu zählen insbesondere die Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neu- baumaßnahmen.

Dank der weiterhin sehr guten Zahlungsmoral der Mitglieder ist für 2026 nicht mit erhöhten Mietausfällen zu rechnen.

Auf Basis des mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplans werden auch in den Folgejahren stabile positive Jahresergebnisse erwartet. Unter Annahme eines planmäßigen Geschäftsverlaufs wird für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresüberschuss von rund 1.100 T€ prognostiziert. Für die Geschäftsjahre 2027 und 2028 sind ebenfalls positive Jahresergebnisse zu erwarten. Die zugrunde gelegten Planungsprämissen sichern im gesamten Planungszeitraum eine ausreichende Liquidität.

Verlässliche quantitative Aussagen zum Einfluss geopolitischer Risiken auf einzelne Kennzahlen sind derzeit nicht möglich. Deren Auswirkungen hängen maßgeblich von Ausmaß und Dauer des genannten Konfliktes sowie von der anschließenden wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Insgesamt sind – über die dargestellten Unsicherheiten hinaus – keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft in den kommenden Geschäftsjahren wesentlich beeinträchtigen könnten.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat ein auf die Größe und Risikostruktur der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem implementiert. Zu den zentralen Elementen zählen das Risikohandbuch, regelmäßige Risikoberichte, definierte Risikokennzahlen mit kritischen Grenzwerten, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter unterschiedlichen Prämissen analysiert werden, sowie die kontinuierliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Ziel des Systems ist die frühzeitige Erkennung negativer Entwicklungen, die Bewertung bestandsgefährdender Risiken und die Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen.

4.2.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Beginn des Ukraine-Krieges bestehen weiterhin erhöhte Energiepreise sowie eine anhaltende, wenn auch zuletzt leicht rückläufige Inflation. Die deutsche Wirtschaft befindet sich unverändert in einer Phase struktureller Anpassungen und konjunktureller Schwäche. Zusätzlich belasten geopolitische Spannungen und fortbestehende internationale Handelskonflikte die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen.



Die seit Oktober 2021 zu beobachtenden Energiepreissteigerungen haben sich zuletzt stabilisiert, ein erneuter Anstieg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Steigende Bruttowarmmieten könnten in diesem Fall die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder beeinträchtigen und zu Erlösausfällen führen. Die Genossenschaft verfolgt daher konsequent eine Strategie der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Fördermittel, um die Betriebskostenbelastung langfristig zu begrenzen. Für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen bleibt dennoch ein erhöhtes Belastungsniveau möglich.

Zusätzliche Risiken ergeben sich aus möglichen Lieferengpässen sowie aus weiterhin hohen Bau- und Materialkosten. Verschärfte gesetzliche Anforderungen, steigende technische und energetische Standards sowie begrenzte Handwerkerkapazitäten führen zu einer weiteren Verteuerung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Verzögerungen bei Bauprojekten und ein möglicher Instandhaltungstau können hieraus resultieren. Aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit zuverlässigen Vertragspartnern konnten bislang jedoch wesentliche Termin- und Kostenrisiken begrenzt werden.

Branchenspezifische Risiken der Wohnungswirtschaft ergeben sich insbesondere aus Fluktuation und Leerstand. Diese bestehen für die Genossenschaft derzeit nicht. Die Nachfrage nach Wohnraum im Bestand ist weiterhin stabil, sodass gegenwärtig keine markanten bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind. Der Wohnungsmarkt wird gleichwohl kontinuierlich beobachtet, um frühzeitig auf mögliche Veränderungen reagieren zu können.

Die Finanzierung größerer Investitionsmaßnahmen erfolgt überwiegend über Fremdmittel. Dem damit verbundenen Zinsänderungsrisiko begegnet die Genossenschaft durch langfristige Finanzierungen, den Einsatz von Volltilgungsdarlehen sowie eine gestaffelte Struktur der Zinsbindungsfristen. Bei Darlehensprolongationen werden Annuitäten in der Regel beibehalten, wodurch eine beschleunigte Entschuldung unterstützt wird; ergänzend erfolgen Sondertilgungen. Kurzfristig können sich Finanzierungsbedingungen weiterhin ungünstig entwickeln, mittelfristig wird jedoch von einer Stabilisierung beziehungsweise einem Rückgang des Zinsniveaus ausgegangen.

Steigende gesetzliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit – insbesondere höhere CO₂-Bepreisung, die Beteiligung der Vermieter an CO₂-Kosten, verschärfte baurechtliche Normen sowie erweiterte Berichtspflichten – führen zu zusätzlichen finanziellen Belastungen und erhöhen den Investitionsbedarf der Genossenschaft.

Der Vorstand beobachtet die weitere Entwicklung fortlaufend, identifiziert potenzielle Risiken im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems und ergreift bei Bedarf angemessene Gegenmaßnahmen.

Insgesamt lassen sich die Auswirkungen der geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen weiterhin nicht abschließend beurteilen. Aufgrund der stabilen Vermietungssituation, der soliden wirtschaftlichen Lage sowie der nachhaltigen strategischen Ausrichtung sieht der Vorstand derzeit jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

4.3 Chancenbericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und zeitgemäß geschnittenen Wohnungen in Würzburg bleibt weiterhin hoch. Die Genossenschaft hat ihren Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und kontinuierlich an aktuelle Wohn- und Ausstattungsstandards angepasst. Kündigungen werden gezielt genutzt, um Wohnungen bei Bedarf zu modernisieren und den Ansprüchen der Mitglieder gerecht zu werden.

Durch den Erhalt und die Schaffung attraktiver und bezahlbarer Wohnungen sowie eine Mietenpolitik, die sich im unteren bis mittleren Preissegment des Würzburger Marktes bewegt, wird der Bestand auch künftig stark nachgefragt. Die Mieterträge sind durch bestehende Nutzungsverträge abgesichert. Aufgrund des weiterhin bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietniveau bestehen keine wesentlichen Preisänderungsrisiken. Gleichzeitig lässt das aktuelle Mietniveau mittelfristig Spielraum für moderate Anpassungen, die zur Finanzierung von Modernisierungen und Neubauten genutzt werden können.

Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt altersgerechtes sowie barrierearmes Wohnen zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklung wird von der Genossenschaft seit Jahren bei Modernisierungen berücksichtigt. Der Neubau am Hubland mit 40 Wohnungen wurde vollständig barrierefrei errichtet. Darüber hinaus werden im Rahmen von Einzelmodernisierungen bestehende Barrieren systematisch reduziert, beispielsweise durch bodengleiche Duschen oder Badewannen mit niedrigem Einstieg.

Die Mitglieder profitieren unmittelbar von den strukturellen Wettbewerbsvorteilen der Genossenschaft. Erwirtschaftete Überschüsse verbleiben im Unternehmen und werden in den Erhalt, die Modernisierung sowie den Neubau qualitativ hochwertiger und zugleich bezahlbarer Wohnungen reinvestiert.

Die aktuelle sowie die erwartete zukünftige Ertragssituation bietet ausreichenden finanziellen Spielraum für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, planmäßige Instandhaltungen, die Sicherung der Liquidität sowie nachhaltig positive Jahresergebnisse.

Insgesamt ist die Genossenschaft gut positioniert, um den steigenden Anforderungen des Wohnungsmarktes, den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie den sich verändernden politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen auch künftig erfolgreich zu begegnen.



4.4 Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen kurzfristige Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Erkennbare Ausfallrisiken bei diesen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Bei der Anlage unserer liquiden Mittel verfolgen wir eine konservative Anlagestrategie.

Auf der Passivseite der Bilanz dominieren insbesondere Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Hierbei setzen wir auf klassische, langfristige Festzinsvereinbarungen. Die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien durch festverzinsliche Darlehen sowie die fortschreitende Entschuldung verschaffen der Genossenschaft eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich des Zinsänderungsrisikos. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht, und bevorstehende Anpassungen werden rechtzeitig durch Verlängerung oder Neuabschluss der Darlehen adressiert, um Zinsanpassungsrisiken möglichst gering zu halten. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Dank

Auch in diesen herausfordernden Zeiten konnte unsere Heimathilfe ein verlässlicher und sicherer Partner für unsere

Mitglieder sein – und das ist vielen engagierten Menschen zu verdanken.

Wir möchten unseren Aufsichtsratsmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit danken. Ebenso gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den nebenberuflichen Hausbetreuern sowie den Handwerksbetrieben, die mit Herz, Tatkraft und Engagement dazu beigetragen haben, dass unsere Arbeit erfolgreich bleibt.

Ihr umsichtiges Handeln, Ihre Einsatzbereitschaft und Ihre Leidenschaft für unsere Gemeinschaft machen den gemeinsamen Erfolg der Genossenschaft erst möglich.

Nicht zuletzt danken wir unseren Mitgliedern für das Vertrauen und die Unterstützung, mit der Sie unsere Arbeit und Geschäftspolitik im vergangenen Jahr begleitet haben. Ihr Verständnis und Ihre Loyalität sind ein unverzichtbarer Teil unserer Stärke.

Würzburg, 26. März 2026

Der Vorstand

Heck

Hofmann

Sedelmayer



D. Informationen für unsere Mieter

Erdgaspreise

Im Jahr 2024 wurde die Gaslieferung ab 2025 neu ausgeschrieben und vergeben. Die Versorgung der Bestände mit Zentralheizung (53 % des Wohnungsbestandes) erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Würzburg.

Es wurde ein Dreijahresvertrag bis zum 31.12.2027 abgeschlossen. Für das Jahr 2025 konnte ein reiner Energiepreis von 4,65 Cent pro Kilowattstunde vereinbart werden (zuvor 6,04 Cent). In den Jahren 2026 und 2027 beträgt der Preis 4,35 Cent bzw. 3,85 Cent pro Kilowattstunde.

Damit werden die Heizkosten in den kommenden Jahren wieder sinken, und zugleich besteht in diesem Bereich Planungssicherheit.

Austausch der Rauchwarnmelder in den Wohnungen

Die größte Gefahr bei einem Brand geht in der Regel nicht vom Feuer selbst, sondern vom entstehenden Rauch aus, der häufig zu spät oder gar nicht wahrgenommen wird. Erst durch den frühzeitigen Alarm eines Rauchwarnmelders besteht die

Chance, sich rechtzeitig in Sicherheit zu bringen. Statistiken zeigen, dass rund drei Viertel aller Brandopfer bei nächtlichen Bränden verunglücken, da Menschen durch Brandgeruch in der Regel nicht geweckt werden.

Gemäß Art. 46 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind deswegen alle Wohnungen in Bayern seit dem Jahr 2017 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Diese Geräte warnen im Brandfall durch einen lauten Signalton vor Rauchentwicklung und ermöglichen so eine rechtzeitige Selbstrettung.

Im Jahr 2016 wurden alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern der Firma Pyrex ausstattet. Die in den Geräten verbauten Batterien haben eine Lebensdauer von etwa zehn Jahren. Daher ist im laufenden Geschäftsjahr 2026 ein vollständiger Austausch aller Rauchwarnmelder erforderlich. Mit der Durchführung wurde erneut die Firma Pyrex beauftragt.

Im Zuge dieser Maßnahme werden sämtliche in den Wohnungen im Jahr 2016 installierten Rauchwarnmelder in allen Zimmern und Fluren ersetzt. Die Kosten für den Austausch übernimmt die Heimathilfe. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Geräte bleiben weiterhin Sie als Mieter verantwortlich.

Über den genauen Ablauf sowie die Termine für den Austausch werden wir Sie rechtzeitig informieren.





Das Team der Heimathilfe



Verwaltung: v. l. n. r.: Wolfgang Heck, Marlene Schmidt, Sarah David, Andrea Kulla, Gerhard Heimann, Karin Herold, Thomas Popp



Regiebetrieb: v. l. n. r.: Erwin Gyulai, René Zaal, Bernd Menig, Matthias Löhr, Frank Feineis, Marcus Schäfer



E. Jahresabschluss zum 31.12.2025

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Bilanz

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.374.629,49		26.381.324,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.020,53		178.777,40
Technische Anlagen und Maschinen	68.486,87		19.873,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.529,40		14.593,38
Anlagen im Bau	0,00	36.620.666,29	11.313.505,21
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		350,00	350,00
Anlagevermögen insgesamt		36.621.016,29	37.908.424,27
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.465.091,65	1.344.093,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.474,35		7.495,72
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	192.811,06		149.729,40
Sonstige Vermögensgegenstände	932.082,12	1.132.367,53	211.156,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.088.770,09	528.626,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.531,01	10.390,46
Bilanzsumme:		41.314.776,57	40.159.916,47



PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder	59.000,00 1.242.800,00	1.301.800,00	47.200,00 1.204.300,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00</i>			<i>(0,00 €)</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 50.300,00</i>	1.301.800,00	17.055.513,70	1.251.500,00 <i>(101.000,00 €)</i>
Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 578.450,88 davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 406.900,06 €</i>	15.753.713,70		14.768.362,76 <i>(541.418,86 €) (423.012,71 €)</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.156.901,76 - 628.750,88	528.150,88	1.082.837,72 - 642.418,86
Eigenkapital insgesamt		18.885.464,58	17.711.781,62
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	114.462,00 843.219,02	957.681,02	18.482,00 800.323,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.762.091,68	21.469.348,25	20.160.553,42
Erhaltene Anzahlungen	1.410.217,10		1.217.737,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		337,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	165.465,99		121.689,17
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: € 36.012,60 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.686,24</i>	131.573,48		126.255,26 <i>(29.339,65 €) (3.043,94 €)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten			2.282,72
Bilanzsumme:		41.314.776,57	40.159.916,47



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.313.696,75		5.758.069,27
aus Betreuungstätigkeit	505.167,38		490.982,41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.931,09	6.833.795,22	20.552,67
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken m. fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		121.179,22	179.981,12
Sonstige betriebliche Erträge		47.805,31	87.288,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-2.488.540,75		-2.558.893,39
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.215,43	-2.494.756,18	-5.333,63
Rohergebnis		4.508.023,57	3.972.646,77
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-874.526,57		-819.338,13
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-288.541,21	-1.163.067,78	-261.500,28
<i>davon für Altersversorgung € 68.565,04</i>			<i>(65.303,06 €)</i>
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.347.240,48	-1.226.785,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-221.674,20	-186.915,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,00		14,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.223,69	14.237,69	39.353,67
<i>davon aus Abzinsung € 1.135,97</i>			<i>(349,58 €)</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-282.498,11	-230.250,65
<i>davon aus Aufzinsung € 298,50</i>			<i>(220,44 €)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-346.685,20	-205.021,17
Ergebnis nach Steuern		1.161.095,49	1.082.203,52
Sonstige Steuern		-4.193,73	634,20
Jahresüberschuss		1.156.901,76	1.082.837,72
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-628.750,88	-642.418,86
Bilanzgewinn		528.150,88	440.418,86



Anhang für das Jahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die HEIMATHILFE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT E.G. hat ihren Sitz in Würzburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg (Reg. Nr. 163).

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Zuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

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 wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme bisher auf 30 Jahre neu festgelegt.

Seit dem Berichtsjahr 2018 werden die Restnutzungsdauern der Gebäude nach der Modernisierung erstmals nach der Punktraster-Methode gemäß der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 berechnet und die Nachaktivierungen auf die sich daraus ergebende Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Posten	Nutzungsdauer
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30 bis 80 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	20 bis 30 Jahre
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen 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 fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend als Abgang dargestellt.

Andere Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen

sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige 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.

Rückstellungen

Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.



Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

- Ein Investitionszuschuss in Höhe von € 141.460,00 sowie zwei Teilschulderlasse in Höhe von insgesamt € 747.387,50 für das Neubauprojekt am Hubland, Marie-Juchacz-Str. 1, 3 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.465.091,65 (*Vorjahr: € 1.344.093,20*) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherheit €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	19.762.091,68 <i>20.160.553,42</i>	1.951.274,80 <i>1.279.403,95</i>	4.646.440,93 <i>4.632.077,97</i>	13.164.375,95 <i>14.249.071,50</i>	19.762.091,68 <i>20.160.553,42</i>	GPR*) <i>GPR*)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	1.410.217,10 <i>1.217.737,42</i>	1.410.217,10 <i>1.217.737,42</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>337,88</i>	0,00 <i>337,88</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	165.465,99 <i>121.689,17</i>	165.465,99 <i>121.689,17</i>				
sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	131.573,48 <i>126.255,26</i>	118.802,55 <i>113.234,00</i>	12.770,93 <i>13.021,26</i>			
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	21.469.348,25 <i>21.626.573,15</i>	3.645.760,44 <i>2.732.402,42</i>	4.659.211,86 <i>4.645.099,23</i>	13.164.375,95 <i>14.249.071,50</i>	19.762.091,68 <i>20.160.553,421</i>	

*)GPR = Grundpfandrecht



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit/ Sonstige Steuern

Die über die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer in Höhe von € 105.598,68 (VJ € 98.829,88) wurde, wie im Vorjahr, zulässigerweise unter „Betriebskosten“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	932
Zugang 2025	91
Abgang 2025	52
Ende 2025	971

Die Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 38.500,00 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 14 Vollzeitkräfte sowie 4 geringfügig Beschäftigte.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Weber
Aufsichtsratsvorsitzender, Alt-Oberbürgermeister

Ingrid Heger
stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Hausfrau

Dr. Dr. h.c. (UCC) Adolf Bauer
Bischöflicher Finanzdirektor i. R.
Altbürgermeister der Stadt Würzburg

Martina Bindig
Juristin

Robert Dürr
Dipl.-Ing. (M.Eng.)

Katja Mark-Engert
Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Thomas Zipperer
Großkundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg

5. Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Heck
Diplom-Kaufmann

Hilmar Hofmann
Bankkaufmann

Wilhelm Sedelmayer
Betriebsratsvorsitzender a. D. Fa. Brose GmbH & Co. KG

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit 45 und 54 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen.

Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt € 70.741,81. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.

Würzburg, 26.03.2026

Der Vorstand:

Wolfgang Heck Hilmar Hofmann Wilhelm Sedelmayer



F. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat hat sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie die wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Die Berichte des Vorstandes wurden in drei gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert.

Die satzungsmäßigen Beschlüsse hat der Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung gefasst. Zur Erfüllung seiner Aufgaben stand der Aufsichtsrat dem Vorstand beratend zur Seite.

Das Instandhaltungs- und Neubauprogramm wurde nach detaillierter Erörterung beschlossen.

Eine durchgeführte Prüfung des Revisionsausschusses ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2025 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 05.05.2025 zur Kenntnis genommen.

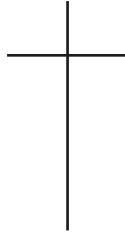
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für den engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Dienste der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Würzburg, 26.03.2026

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Hans-Jürgen Weber

Jahresabschlussprüfung:

Die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2025 durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. München fand in der Zeit vom 23.03. bis 27.03.2026 statt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder:

Saharan Balwinder	28.07.2024
Janousch Dietmar	07.02.2025
Werner Gerhard	06.04.2025
Fröhlich Helga	20.04.2025
Gehrmann Hans-Jürgen	29.05.2025
Eder Helmut	05.07.2025
Voll Georg	21.07.2025
Meyer Roland	23.11.2025
Bolz Ingeborg	28.12.2025



Impressum:

Herausgeber: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG
Schlörstr. 5, 97074 Würzburg, Tel.: 0931 796090, Fax: 0931 7960930
Internet: www.heimathilfe.de, E-Mail: info@heimathilfe.de

Bilder: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gesamtherstellung: Benedict Press, Vier-Türme GmbH, Münsterschwarzach Abtei
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier