



Geschäftsbericht 2025

3 Vorwort des Vorstandes

5 Kennzahlen 2025

6 Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

1.2. Ziele und Strategien

7 2. Wirtschaftsbericht

2.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

2.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

13 3. Geschäftsverlauf

3.1 Bestandsbewirtschaftung

3.2 Investitionen in den Gebäudebestand

3.3 Wechsel in den Organen

3.4 Personal

16 4. Lage des Unternehmens

4.1 Ertragslage

4.2 Finanzlage

4.3 Vermögenslage

19 5. Finanzielle Leistungsindikatoren

19 6. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

6.1 Prognosebericht

6.2 Risikobericht

6.3 Chancenbericht

21 7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

21 8. Schlussbemerkungen

23 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

26 Anhang des Jahresabschlusses

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Sonstige Angaben

Entwicklung des Anlagevermögens

31 Bericht des Aufsichtsrates

32 Impressum

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

wir stehen auf dem, was vor uns aufgebaut wurde – und bringen es mit neuen Ideen, aber auch veränderten Rahmenbedingungen – in die Zukunft. Unsere Wohnungsgenossenschaft wurde 1896 – also vor 130 Jahren – gegründet; in einer Zeit anspruchsvoller Herausforderungen im Bereich der Wohnungsverversorgung. Genau wie die nachfolgenden Generationen haben auch die Pioniere seinerzeit den Mut gehabt, Entscheidungen zu treffen. Manchmal wahrscheinlich auch unbequeme Entscheidungen, die die Ausdauer, den Mut und das Vertrauen der Mitglieder, der Mitarbeitenden und der Aufsichtsgremien erforderten. Stets steckte dieselbe Absicht dahinter: etwas Gutes im Sinne der Gemeinschaft zu bewirken. Auf das Jahr der Weichenstellung 2024 knüpften wir in diesem Sinne – in der Übernahme von Verantwortung für die Zukunft und den satzungsgemäßen Auftrag – im vergangenen Geschäftsjahr 2025 weiter an.

Wir sind gut aufgestellt – und zugleich wissen wir, dass wir noch besser werden müssen, um die Herausforderungen der kommenden Jahre erfolgreich zu bewältigen. Ein wichtiger Schritt war daher die Erarbeitung einer aktualisierten Unternehmensstrategie im März 2025. In einem gemeinsamen Workshop mit dem Aufsichtsrat haben wir zentrale Zukunftsfragen intensiv diskutiert. Im Mittelpunkt standen Themen wie Investitionen und Finanzierung, die kommunalpolitischen Rahmenbedingungen, die Entwicklung unserer Standorte sowie die Struktur unserer Mieterschaft. Diese strategische Verständigung gibt uns Orientierung für die kommenden Jahre und hilft uns, unsere genossenschaftlichen Ziele nachhaltig zu verfolgen.

Auch im operativen Geschäft war das vergangene Jahr von wichtigen Entwicklungen geprägt. So konnten wir den Neubau in der Leiblstraße erfolgreich fertigstellen. Gleichzeitig

haben wir mit dem Neubau in der Julius-Loßmann-Straße ein weiteres bedeutendes Projekt gestartet, bei dem wir den gesamten Bauprozess neu denken. Grundlage der Ausschreibung war eine detaillierte funktionale Leistungsbeschreibung. Wir sind dankbar, dass die umfangreichen Vorbereitungen so gut gelungen sind, aber noch dankbarer für das Verständnis und die Mitwirkung unserer Mitglieder, die von einer notwendigen Umquartierung betroffen waren oder die Beeinträchtigungen durch Abriss und Neubau mitgetragen haben oder noch mittragen. Nur so ist die Schaffung einer Nahversorgung und 80 neuer Genossenschaftswohnungen in unserer Gartenstadt überhaupt möglich. DANKE!

Ein zentrales Anliegen bleibt es für uns, die weiter stark steigenden Nebenkosten für unsere Wohnungsnutzer möglichst zu begrenzen. Ein Beispiel für unsere Anstrengungen hier ist nicht nur eine Optimierung des Vertrags- und Ausschreibungsmanagements, sondern auch die Installation von Balkonkraftwerken mit Batteriespeicher. Das Pilotprojekt in der Budapester Straße 3-5 zeigt uns, welches Potenzial in solchen Lösungen, von deren Einsparungen die Nutzer direkt profitieren, steckt.

Den Mut neue Wege zu gehen, hat unsere Wohnungsgenossenschaft auch 2022 bewiesen, als zum Jahresende die WGSS Immoservice GmbH gegründet worden ist. Organisatorisch hat sich unsere Tochtergesellschaft seither stetig weiterentwickelt. Bedingt durch die sehr positiven Entwicklungen, das damit verbundene Wachstum und dem Blick auf künftige Möglichkeiten, wurde zum Juli 2025 die Geschäftsführung um Martin Siebentritt (vormals Leitung Hausverwaltung) erweitert. Mit unserer Immoservice verfügen wir über eine Gesellschaft, die Reparaturen im Bestand übernimmt und so zu spürbaren Einsparungen beiträgt.



Die Vorstände der WG Schuckert: Thomas Vetter (links) und Sebastian Schuster (rechts).

Der Aufbau eigener Kompetenzen zeigt sich auch in der Ausbildung. Für unsere derzeit sechs Auszubildenden in beiden Unternehmen wurden Ausbildungsbeauftragte benannt. Um ihnen eine möglichst breite, praxisnahe und anspruchsvolle Ausbildung zu ermöglichen, arbeiten wir im Ausbildungsbereich mit anderen Unternehmen zusammen. Diese Kooperationen eröffnen unseren Auszubildenden wertvolle Perspektiven. In Sachen Ausbildung sind wir inzwischen Vorreiter geworden.

Parallel dazu beschäftigen uns zahlreiche Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben und technologischen Entwicklungen. Um die Auflagen aus dem Gebäudeenergie- und Modernisierungsrecht zu erfüllen, haben wir den Wohnungsbestand nochmals intensiver erfasst und digitale Zwillinge unserer Gebäude geschaffen. Neben der Aufstellung einer CO₂-Bilanz haben wir einen technischen Dekarbonisierungspfad aufgestellt. Beides

dient uns nun als Grundlage für individuelle Sanierungsfahrpläne und die Aufstellung einer neuen Zehn-Jahres-Modernisierungsplanung.

Die Anforderungen verändern sich stetig weiter, aber wir stellen uns auch entsprechend auf, um diese Herausforderungen zu bewältigen. Egal ob Optimierung von Ausstattungsstandards, Neubau, Dekarbonisierung, künftige IT-Systemlandschaft, Abläufe und Strukturen, Kundenservice, bei dem wir seit einigen Monaten auf technische und kaufmännische „Kümmerer“ als feste Ansprechpartner für unsere Mitglieder setzen, und noch viele weitere Themen. All unsere Maßnahmen verfolgen ein klares Ziel: unsere Genossenschaft zukunftsfähig aufzustellen, positiv weiterzuentwickeln und gleichzeitig das zu bewahren, was sie ausmacht – ein sicheres Zuhause für unsere Mitglieder.

Wir danken unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitenden sowie unserem Aufsichtsrat für ihr Vertrauen, ihre Unterstützung und ihre engagierte Zusammenarbeit.

Ihre Vorstände

Thomas Vetter & Sebastian Schuster





Wohnungen
2.997



Mitarbeitende
28



3.943
ausgeführte
Reparaturen



114 Mio Euro
Bilanzsumme



Mietpreis ø:
7,07 Euro/qm
(Mietspiegel
Nürnberg ø:
9,65 Euro/qm)



Mitglieder
4.224



Eigenkapitalquote
80,5 Prozent



Investitionen
23,7 Mio Euro

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG (kurz WG Schuckert) ist eine Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Nürnberg. Sie wurde am 27. September 1896 gegründet und am 28. Oktober 1896 unter der Nummer GnR 25 beim Amtsgericht in Nürnberg eingetragen.

Die Genossenschaft bewirtschaftet überwiegend Wohnimmobilien im Stadtgebiet Nürnberg, Feucht und Herzogenaurach. Genossenschaftszweck gemäß Satzung ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das Kerngeschäft der WG Schuckert ist damit ausgelegt auf die Bewirtschaftung, die Entwicklung und den Ausbau des Wohnungsbestandes, unter Schaffung guter und dauerhafter Nutzerstrukturen und gesunder Nachbarschaften.

Die Genossenschaft ist mit 7,8 % am Stammkapital der Baustoffzentralgesellschaft mbH in Nürnberg beteiligt. Zudem besteht eine Beteiligung von 100 % an der WGSS Immo-service GmbH. Die Anzahl der Mitglieder stieg im Berichtsjahr von 4.159 auf 4.224; das Geschäftsguthaben zum 31.12.2025 auf 3.141.900,00 Euro (Vorjahr 2.975.400,00 Euro; Differenz + 166.500,00 Euro).

1.2 Ziele und Strategien

Die Gründer unserer Wohnungsgenossenschaft sind in einer sehr herausfordernden Zeit gestartet mit der Absicht, Menschen ein gutes und bezahlbares Zuhause zu bieten. Sie

gründeten die älteste Wohnungsgenossenschaft in Nürnberg. Rund 130 Jahre später wissen wir, was aus dieser Vision durch Pioniergeist, Fleiß, Mut für Entscheidungen und Ausdauer entstanden ist. Wir beschäftigen uns mit den komplexen und dynamischen Herausforderungen unserer Zeit und nehmen eine klare strategische Ausrichtung mit den nachfolgend aufgelisteten Hauptzielen als Leitplanke.

- Bereitstellung von Wohnraum für Mitglieder
- Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität durch Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Investitionen in Außenanlagen
- Maßnahmen zur Einsparung von Endenergie und Wohnnebenkosten
- Maßnahmen zur Erhaltung einer guten und ausgewogenen sozialen Struktur unserer Wohnquartiere
- Erweiterung des Wohnungsbestands unter Beachtung von langfristigem Wohnbedarf und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Kurzum: Ziel der WG Schuckert bleibt weiterhin dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Die Gewinnmaximierung steht dabei nicht im Vordergrund.



Aufzuganbau in der Ajtoschstraße.

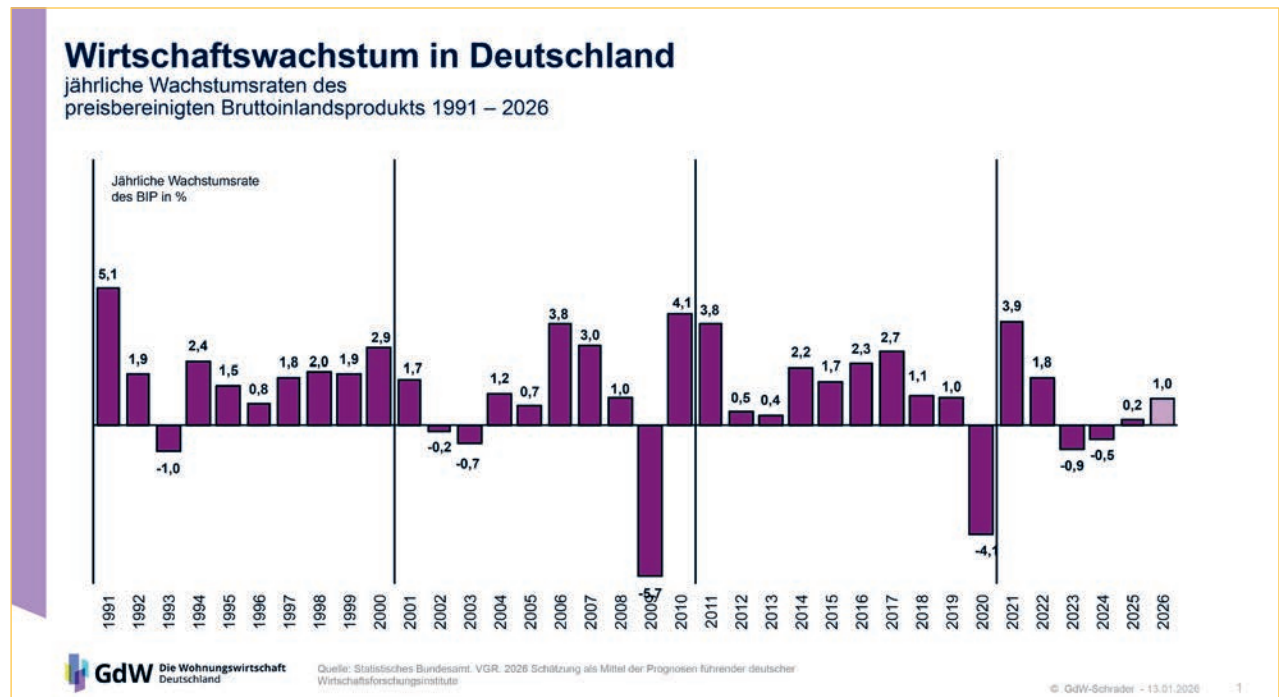
2. Wirtschaftsbericht

2.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Die Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen 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.

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 Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von



Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der

Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

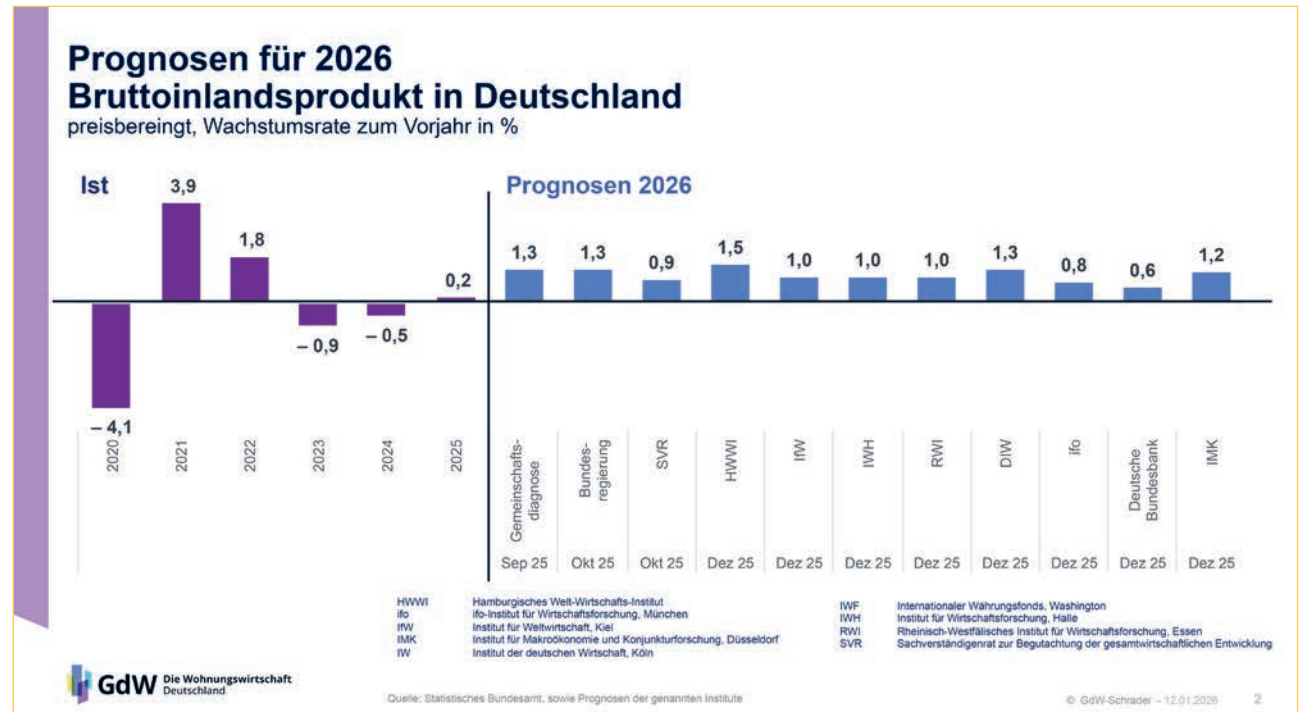
Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende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

Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen voran kommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.



22 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 %

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

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiterwachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der

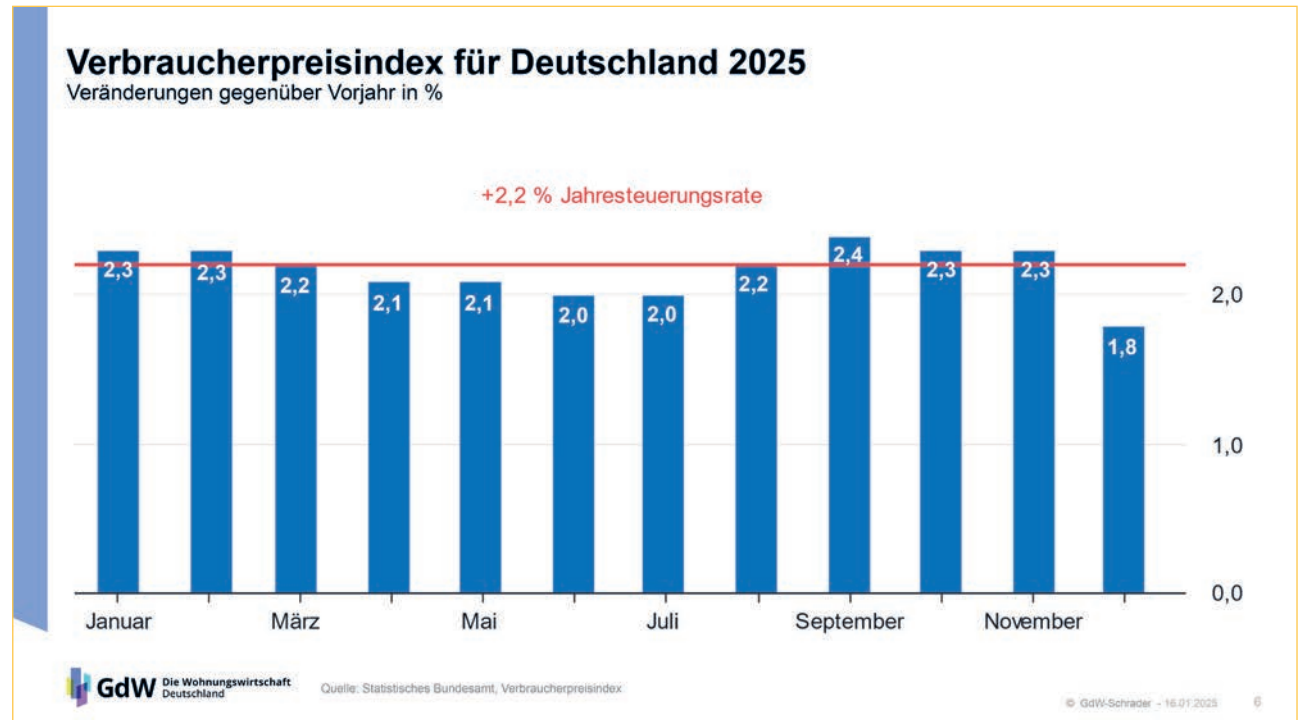
² In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem 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 vierten 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 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen

Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

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

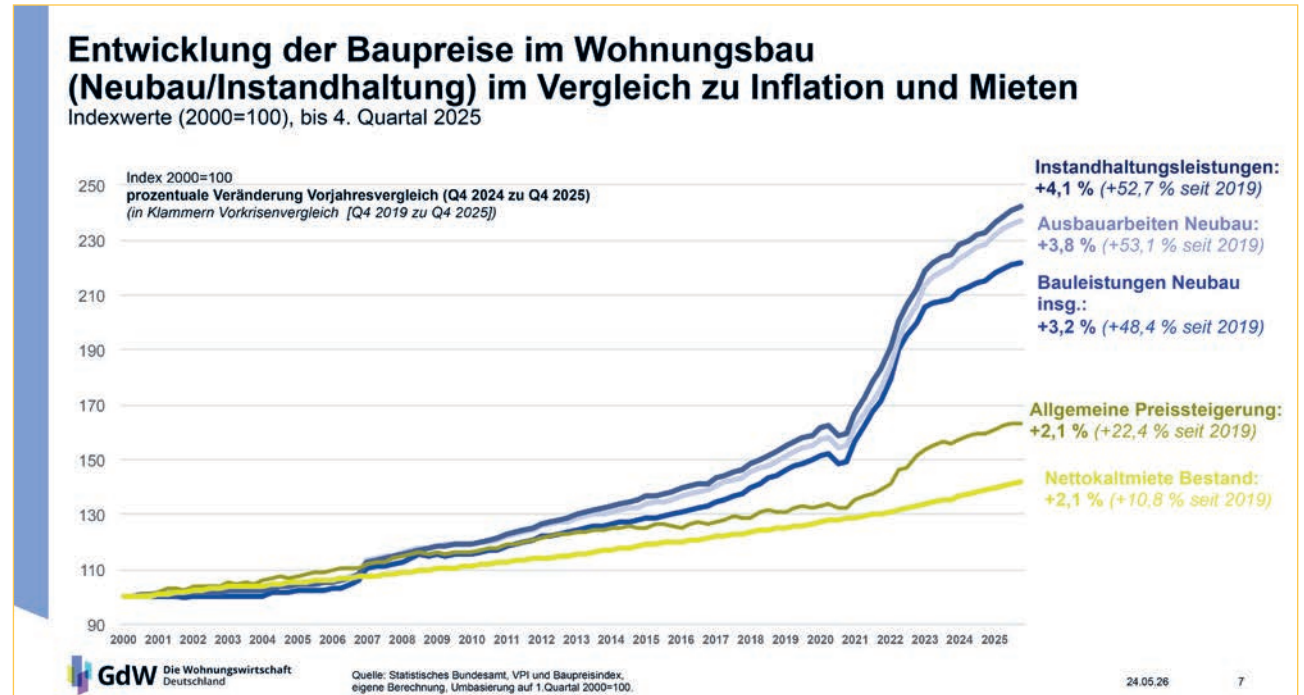
Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise

von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

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 Milliarden Euro. 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. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der

Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

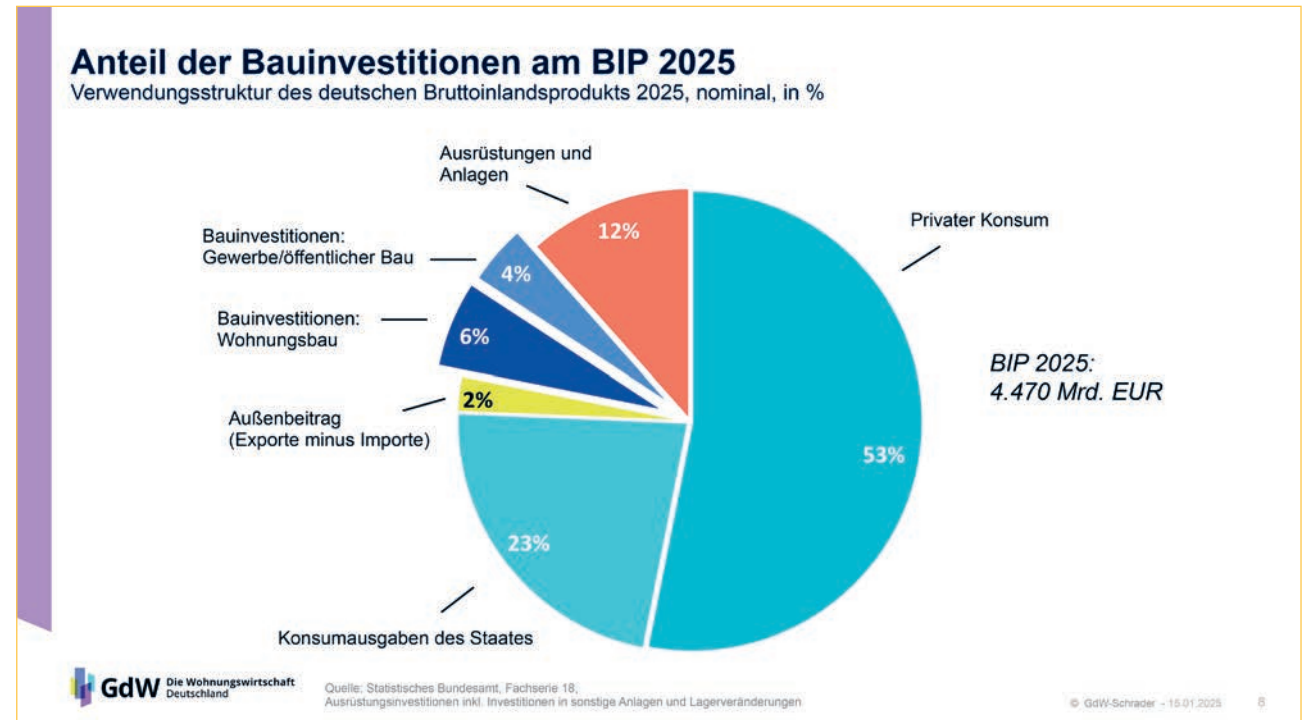
Im Jahr 2026 dürften sich die Investitionen nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute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

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei Weitem noch nicht ausgleichen.

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

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig
Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein



(-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen

von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.³

Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

23 Regionale Rahmenbedingungen

Neben der deutschen Wohnungswirtschaft befand sich auch die Wohnungswirtschaft in der Region Nürnberg im Geschäftsjahr 2025 in einer langen Erwartungshaltung auf Reformpakete und Förderungen, in Folge der Wahl des 21. Deutschen Bundestages am 23. Februar 2025. Die wirtschaftlichen und wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen in Nürnberg zeigen im Geschäftsjahr 2025 ein insgesamt angespanntes, aber weiterhin dynamisches Bild. Die Region Mittelfranken ist wirtschaftlich von einer verhaltenen Konjunktorentwicklung geprägt. Laut IHK Nürnberg für Mittelfranken bleibt die Geschäftslage branchenübergreifend unter Druck, insbesondere aufgrund hoher Kosten, schwacher Inlandsnachfrage sowie wirtschaftspolitischer Unsicherheiten. Gleichzeitig ist eine leichte Stabilisierung bei Investitionen und Beschäftigung erkennbar, jedoch ohne klaren Aufschwung.⁴

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist weiterhin durch ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Aktuelle Marktberichte zeigen, dass sowohl Kauf- als auch Mietpreise im Jahr 2025 deutlich gestiegen sind. So erhöhten sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich um über 12 %, während auch die Mieten in den letzten Jahren kontinuierlich zulegten. Hauptursache hierfür ist insbesondere das begrenzte Neubauvolumen auch in der Region bei gleichzeitig hoher Nachfrage, wodurch eine



kurzfristige Entspannung des Marktes nicht absehbar ist.⁵ Auch im weiteren Jahresverlauf blieb der Mietmarkt angespannt, da steigende Nachfrage auf ein rückläufiges Angebot trifft.

Vor diesem Hintergrund kommt der nachhaltigen Stadt- und Wohnraumentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Die IHK Nürnberg für Mittelfranken betont im Rahmen des „IHK-Immobilienpreises Mittelfranken 2025“ die Relevanz innovativer und nachhaltiger Bauprojekte für die regionale Standortentwicklung. Ausgezeichnet wurden unter anderem Projekte, die ökologisches Bauen, soziale Durchmischung und neue Wohnkonzepte fördern.⁶ Diese Initiativen verdeutlichen, dass neben der quantitativen

Ausweitung des Wohnungsangebots insbesondere qualitative Aspekte wie Energieeffizienz und Flächennutzung zunehmend in den Fokus rücken.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt im Jahr 2025 durch steigende Preise, ein begrenztes Angebot und eine weiterhin hohe Nachfrage geprägt ist. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken dabei dämpfend auf die Bautätigkeit, während gleichzeitig der Bedarf an Wohnraum hoch bleibt. Dies unterstreicht die Notwendigkeit langfristiger wohnungspolitischer und stadtplanerischer Maßnahmen zur Stabilisierung des Marktes.

⁴ <https://www.ihk-nuernberg.de/meldungen/details/wo-bleibt-der-aufschwung>

⁵ <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/nuernberg-q-2-2025>

⁶ <https://www.ihk-nuernberg.de/meldungen/details/preisverleihung-immobilienpreis-2025>

3. Geschäftsverlauf

3.1 Bestandsbewirtschaftung

3.1.1 Wohnungsbestand

Die Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten zum 31.12.2025 erhöhte sich durch die Erstvermietung von 23 fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in der Leiblstraße 12/12a in Nürnberg, reduzierte sich wiederum um 32 Wohneinheiten durch den Abriss der Gebäudezeile Nürnberg, Johann-Krieger-Straße 4-10. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2025 setzt sich wie folgt zusammen:

1-Zimmer-Wohnungen	107 Wohneinheiten
1,5-Zimmer-Wohnungen	10 Wohneinheiten
2-Zimmer-Wohnungen	1.388 Wohneinheiten
2,5-Zimmer-Wohnungen	2 Wohneinheiten
3-Zimmer-Wohnungen	1.179 Wohneinheiten
3,5-Zimmer-Wohnungen	6 Wohneinheiten
4-Zimmer-Wohnungen	178 Wohneinheiten
5-Zimmer-Wohnungen	2 Wohneinheiten
Reihenhäuser	125 Wohneinheiten
Summe	2.997 Wohneinheiten

Die Wohn- und Nutzfläche reduzierte sich zum Stichtag 31.12.2025 um 875,80 m² auf 191.067,43 m².

3.1.2 Garagen und Stellplätze

Zum 31.12.2025 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft insgesamt 571 eigene Garagen und 452 eigene Stellplätze.

3.1.3 Gewerbliche Vermietungen

Durch die Reaktivierung und Vollvermietung der zum Abriss gestandenen Gewerbeobjekte Nürnberg, Ajtoschstraße 6 und Nürnberg, Voltastraße 49 erhöhte sich der Bestand gewerblicher Objekte zum 31.12.2025 auf 25 Einheiten. Hierbei handelt es sich um 11 Läden, 8 Büros, 5 Lagereinheiten und 1 Kindertagesstätte.

3.1.4 Erbbaurechte

Der Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück Julius-Loßmann-Str. 116 mit einer Fläche von 1.255 m², das u. a. mit einem Kino bebaut ist, läuft bis 30.06.2036. Gegenüber den Erbbaurechtsnehmern wurde verkündet, dass die Flächen zu diesem Zeitpunkt an die Wohnungsgenossenschaft zurückfallen werden.

3.1.5 Nutzungsgebühren

Die monatliche Sollgrundmiete für Wohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um 49.229,41 Euro (Stichtag 31.12.2024 gegenüber 31.12.2025) auf 1.365.941,21 Euro. Die Veränderungen ergaben sich durch die Anpassung an den Mietenspiegel bei Neuvermietungen, durch Modernisierungen der Wohnungen bei Mieterwechsel, durch die Erstvermietung unserer Neubauwohnungen Nürnberg, Leiblstraße 12/12a und durch den geplanten Abriss der Gebäudezeile Nürnberg, Johann-Krieger-Straße 4-10.

Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete in der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2025 monatlich **7,07 Euro/qm Wohnfläche**. Die Stadt Nürnberg weist eine durchschnittliche Vergleichsmiete in Höhe von 9,65 Euro/qm Wohnfläche im Monat aus.⁷ Damit liegt die Durchschnittsmiete

der Wohnungsgenossenschaft rund 26,74 Prozent unter der Durchschnittsmiete des aktuellen Nürnberger Mietenspiegels.

3.1.6 Wohnnebenkosten

Gegenüber dem Vorjahr 2024 erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 die abgerechneten Nebenkosten um 84.853,05 Euro auf 3.604.012,79 Euro. Der Anstieg der abgerechneten wesentlichen Betriebskostenarten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Kostenart	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
Strom/Wasser	627.507,43 Euro	533.930,10 Euro
Grundsteuer	426.779,33 Euro	418.363,17 Euro
Müllabfuhr	497.052,41 Euro	494.716,04 Euro
Straßenreinigung	85.098,04 Euro	85.254,47 Euro
Kanalgebühren	474.694,08 Euro	469.014,82 Euro
Versicherungen	564.965,75 Euro	553.921,74 Euro
Grünanlagenpflege	138.502,26 Euro	139.060,46 Euro
Hausreinigung	483.287,02 Euro	466.013,02 Euro
Winterdienst	33.126,39 Euro	32.458,71 Euro
Aufzugskosten	144.154,04 Euro	149.432,65 Euro
Wartungen u.ä.	47.724,96 Euro	16.411,40 Euro
Sonstiges	81.121,08 Euro	160.583,16 Euro
Summe	3.604.012,79 Euro	3.519.159,74 Euro

⁷ https://www.nuernberg.de/internet/stadtportal/mietenspiegel_nuernberg.html

3.1.7 Kündigungen

In 2025 wurden insgesamt 246 Wohnungen gekündigt; davon

9 x	1-Zimmer-Wohnungen
1 x	1,5-Zimmer-Wohnungen
128 x	2-Zimmer-Wohnungen
1 x	2,5-Zimmer-Wohnungen
98 x	3-Zimmer-Wohnungen
5 x	4-Zimmer-Wohnungen
4 x	Reihenhäuser

Zum Bilanzstichtag waren 85 Wohnungen nicht vermietet. Davon waren für 14 Wohnungen bereits Anschlussmietverträge für die Folgemonate vorhanden. Die restlichen Wohnungen und Reihenhäuser standen modernisierungsbedingt oder strategisch – wegen eines geplanten Gebäuderückbaus mit anschließendem Neubau – leer. Zum 31.12.2025 betrug die Leerstandsquote 1,65 %.

3.2 Investitionen in den Gebäudebestand

3.2.1 Modernisierung und Instandhaltung

In der gemeinsamen Sitzung haben Vorstand und Aufsichtsrat am 12.12.2024 das Investitionsprogramm für das Geschäftsjahr 2025 beschlossen. Geplant für das Berichtsjahr waren Investitionen in Höhe von 9.920 TE in den eigenen Wohnungsbestand (Investitionen in Neubau exklusive).

	Maßnahme	Ist-Kosten zum 31.12.2025
Pos. 1	Laufende Instandhaltung	1.830.295,71 Euro
Pos. 2	Einzelmodernisierung von Wohnungen	3.714.325,60 Euro
Pos. 3	Sanierung von Einfamilienhäusern	543.451,49 Euro
Pos. 4	Ajtoschstraße 11-15/Budapester Straße 3-5 (63 Wohneinheiten) • Erneuerung der Heizungskompaktstation samt Wärmetauscher (Provisorium) • Erneuerung der Heizungsverteilung • Erneuerung aller Heizkörper • Einbau einer Abluftanlage • Erneuerung der Kunststofffenster • Montage von Photovoltaikanlagen mit Batteriespeichern (Hausallgemeinstrom) • Montage von 14 Balkonkraftwerken mit Batteriespeicher • Anbau eines Außenaufzuges hofseitig für das Gebäude Budapester Straße 3	2.585.285,47 Euro
Pos. 5	Paumannstraße 195-201 (40 Wohneinheiten) • Erneuerung der Zentralheizung, gleichzeitig Aufbau einer eigenständigen Heizungsversorgung aufgrund Abriss Johann-Krieger-Straße 4-10 • Montage von Photovoltaikanlagen mit Batteriespeichern (Hausallgemeinstrom)	561.784,39 Euro
Pos. 6	Gabelsberger Straße 59a – Garagenhof • Erneuerung von Einzelgaragentoren • Sanierung von Betonbauteilen und Entwässerungsleitungen • Erneuerung der Rauchschutztoranlagen im Untergeschoss	149.294,17 Euro



Die Baustelle an der Julius-Loßmann-Straße. Hier entstehen 80 neue Genossenschaftswohnungen und ein Nahversorger.

3.2.2 Neubau

Die Vollvermietung der mit dem Neubau Nürnberg, Leiblstraße 12/12 a entstandenen 23 Genossenschaftswohnungen und 21 Tiefgaragen-Stellplätze erfolgte zum September 2025. Das Bauvorhaben konnte damit vor dem ursprünglich avisierten Fertigstellungstermin (30.11.2025) in die Bewirtschaftung aufgenommen werden. Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG insgesamt 3.067.882,30 Euro in dieses Neubauprojekt. Die Gesamtbaukosten betrugen 12.616.509,87 Euro.

Mit dem Ende September 2025 begonnenen Abriss der Gebäudezeile Nürnberg, Johann-Krieger-Straße 4-10, reduzierte die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand zunächst um 32 Wohneinheiten, setzt jedoch die am 05.06.2025 baurechtlich genehmigte Planung zur Schaffung eines Nahversorgers, 80 Genossenschaftsmietwohnungen und 59 Tiefgaragen-Stellplätzen in die Tat um. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 9.381.348,42 Euro in dieses Neubauprojekt investiert. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Oktober 2027 geplant.

3.3 Wechsel in den Organen

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Veränderungen im Vorstand oder im Aufsichtsrat. Der Vorstand war durch Thomas Vetter und Sebastian Schuster satzungsgemäß besetzt, der Aufsichtsrat mit acht Mitgliedern besetzt.

3.4 Personal

Neben den hauptamtlichen Vorständen sind im Berichtsjahr zum Stichtag 31.12.2025 20 Vollzeit-, 5 Teilzeitbeschäftigte

und 4 Auszubildende angestellt. Die Beschäftigten nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Seminaren teil. Prokura hat Frau Kristine Nemeth, Abteilungsleitung Buchhaltung.

4. Lage des Unternehmens

4.1. Ertragslage

Die Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.005.526,87 Euro ab. Gegenüber dem Vorjahr (4.759.239,29 Euro) ergab sich, unter anderem bedingt durch höhere Ausgaben in den eigenen Wohnungsbestand, eine Reduzierung um 2.753.712,42 Euro. Und doch ist die Ertragslage der Genossenschaft, die maßgeblich vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst wird, sehr zufriedenstellend. Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr zum 31.12.2025	Vorjahr zum 31.12.2024
Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.795.582,59 Euro	11.836.934,74 Euro
Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.289.702,17 Euro	6.641.763,52 Euro
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	500.353,55 Euro	435.931,93 Euro
Jahresüberschuss	2.005.526,87 Euro	4.759.239,29 Euro

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit wurde unter anderem beeinflusst durch:

- Die Umsatzerlöse, die im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 21.771.746,29 Euro (Vorjahr 20.886.963,34 Euro) abschlossen. Die Steigerung der Umsatzerlöse um 4,24 % (Differenz 884.782,95 Euro) im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und zusätzlichen Mieteinnahmen ab September 2025 aus der Erstvermietung des Neubaus Nürnberg, Leiblstraße 12/12 a.
- Fehlende Versorgerrechnungen für Strom, Erdgas und Fernwärme, die dazu führten, dass gegenüber dem Vorjahr kaum Nebenkostenabrechnungen herausgegeben werden konnten.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge, welche mit 516.744,97 Euro abschlossen (Vorjahr 754.827,18 Euro). Die Minderung um 238.082,21 Euro gegenüber dem Vorjahr ergibt sich unter anderem aufgrund der Auflösung von Rückstellungen für beigelegte Rechtsfälle sowie die Auflösung von Pensionsrückstellungen.
- Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen. Innerhalb der Maßnahmen aus dem Wirtschaftsplan 2025 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 2.931.233,04 Euro aufgelaufen; damit insgesamt 2.926.908,47 Euro mehr als im Vorjahr. Auch die Aufwendungen für laufende Instandhaltung stiegen in 2025 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich um 367.531,92 Euro auf 1.547.425,46 Euro (Vorjahr 1.179.893,54 Euro). Insbesondere diese Aufwendungen haben einen sehr wesentlichen Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2025.

Die Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurden unter anderem beeinflusst durch:

- Die Abschreibungen auf Sachanlagen, welche mit 3.017.464,12 Euro abschlossen (Vorjahr 3.834.838,82 Euro).
- Kapitalkosten in Höhe von 271.531,01 Euro (Vorjahr 247.314,36 Euro) und deutlich geringere Ertragszinsen (in 2025: 318.806,49 Euro/Vorjahr: 541.058,15 Euro).

4.2 Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Wohnungsgenossenschaft verfügt über eine weiterhin sehr günstige Eigenkapitalausstattung. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sie ist aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember ersichtlich:

	Geschäftsjahr 2025 per 31.12.2025	Vorjahr 2024 per 31.12.2024
Finanzmittelbestand am 1. Januar	13.281,6 T Euro	10.827,2 T Euro
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.767,6 T Euro	7.453,8 T Euro
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 12.284,9 T Euro	- 4.492,5 T Euro
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 116,8 T Euro	- 506,9 T Euro
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 6.634,1 T Euro	2.454,5 T Euro
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	6.647,5 T Euro	13.281,6 T Euro



Dienstfahrzeuge der WG Schuckert im neuen Look.

Die auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2024 fortgeschriebene langfristige Unternehmensplanung ermöglicht eine Vorschau bis 2035 und lässt auch zukünftig eine gesicherte Liquidität erwarten. Die Ermittlungen zur Finanzlage unter Beachtung der erkennbaren Einflüsse des Wohnungsmarktes, der Investitionstätigkeit sowie der Verpflichtungen aus dem Kapitaldienst ergeben eine ausreichende Finanzreserve. Unabhängig hiervon ermöglicht eine neu aufgesetzte Liquiditätsplanung eine monatliche Vorausschau hinsichtlich kommender Zahlungsverpflichtungen oder kurzfristiger Anlagemöglichkeiten. Die Finanzierung der geplanten Investitionen im Jahr 2026 ist vollständig gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Berichtsjahr durch die laufenden Bauvorhaben um 6.634,1 T Euro gegenüber dem Vorjahr

gemindert. Eine Wiederanlage fälliger Wertpapiere wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Bei den vorhandenen Wertpapieren handelt es sich ausschließlich um mündelsichere Papiere, die bis zur jeweiligen Endfälligkeit im Depot gehalten werden. Die Wertpapiere werden zum Stichtag 31.12. nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die Genossenschaft verfügt über eine überdurchschnittliche Liquidität. Die Finanzausstattung der Genossenschaft stellt sicher, dass sämtliche geplanten Maßnahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms mit eigenen Mitteln finanziert werden können. Finanzierungen für Neubauprojekte werden vermehrt auch mit Fremdmitteln realisiert.

	Geschäftsjahr 2025 per 31.12.	in %	Vorjahr 2024 per 31.12.	in %
Eigenkapital	91.904,2 T Euro	80,5	89.845,2 Euro	80
Rückstellungen	2.448,5 T Euro	2,2	2.497,0 T Euro	2,2
Verbindlichkeiten	19.764,5 T Euro	17,3	19.952,4 T Euro	18,8
Summe	114.117,2 T Euro	100	112.294,6 T Euro	100



Die Nürnberger Südstadt ist die Keimzelle der Genossenschaft.



Der Neubau an der Valentin-Dretzel-Straße.

4.3 Vermögenslage

Die Genossenschaft verfügt über eine überdurchschnittlich gute Eigenkapitalausstattung. Der Vorstand bewertet die

wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Vermögens- und Kapitalstruktur	Geschäftsjahr 2025 per 31.12.	in %	Vorjahr 2024 per 31.12.	in %
Langfristige Investitionen	94.495,5 T Euro	83,1	85.439,2 T Euro	76,1
Kurzfristiges Vermögen	19.621,7 T Euro	16,9	26.855,4 T Euro	23,9
Gesamtvermögen	114.117,2 T Euro	100,0	112.294,6 T Euro	100
Eigenmittel	91.904,2 T Euro	80,5	89.845,2 T Euro	80
Langfristiges Fremdkapital	14.087,7 T Euro	12,4	14.077,2 T Euro	12,5
Kurzfristiges Fremdkapital	8.125,3 T Euro	7,1	8.372,2 T Euro	7,5
Gesamtkapital	114.117,2 T Euro	100	112.294,6 T Euro	100

Die Bilanzsumme der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG stieg zum 31.12.2025 auf 114.117.209,38 Euro (Vorjahr: 112.294.606,21 Euro). Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr damit um 1.822.603,17 Euro.

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag 91.904.210,47 Euro (Vorjahr: 89.845.211,60 Euro). Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt bei 80,5 % (Vorjahr: 80,0 %).



Wärmepumpe an der Julius-Loßmann-Straße.

5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Aus dem Jahresabschluss ergeben sich folgende betrieblichen Kennzahlen:

	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024	Branchenvergleich 2024
Ergebnis Bewirtschaftungstätigkeit vor Instandhaltung (in Euro/qm Wfl.)	65,0	67,0	52,4
Eigenkapitalrentabilität (in %)	2,2	5,3	4,7
Eigenkapitalquote (in %)	80,5	80,0	54,2
Cashflow nach DVFA/SG (in T Euro)	4.892,1	8.148,3	5.560,3
Mietausfallquote (in %)	1,3	1,6	2,3
Kapitaldienstquote (in %)	4,5	3,2	14,1
Fluktuationsrate (in %)	8,8	8,3	7,0
Leerstandsquote (in %)	2,8	2,4	2,9
Instandhaltung p.a. (in Euro/qm Wfl.)	43,1	26,15	29,3
Erlösschmälerungen (in %)	1,6	1,9	2,3

6. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

6.1 Prognosebericht

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bestehen weiterhin erhebliche gesamtwirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten. Insbesondere die anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine sowie die Eskalation im Nahen Osten beeinflussen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nachhaltig. Diese Konflikte wirken sich unter anderem auf Energiepreise, Lieferketten und die allgemeine Versorgungssicherheit aus und führen zu einer erhöhten Volatilität an den Märkten.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus spürbare Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit

und Preisentwicklung von Baustoffen sowie auf die Planbarkeit von Investitionsvorhaben. Die weiterhin erhöhten Baukosten sowie das gestiegene Zinsniveau erschweren sowohl Neubauprojekte als auch umfassende Modernisierungsmaßnahmen erheblich. Finanzierungen sind deutlich kostenintensiver geworden, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Projekte zusätzlich belastet.

Gleichzeitig ist in der Region Nürnberg weiterhin von einer stabilen bis leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Diese Entwicklung führt zu einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Segment bezahlbarer Wohnungen. Der daraus resultierende Nachfrageüberhang stellt unsere Wohnungsgenossenschaft vor



Ein neues Standardbad.

die Herausforderung, einerseits ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden und andererseits wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Die Mieten der Genossenschaft liegen 26,74 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieser Wert wird sich in 2026 voraussichtlich weiter erhöhen, in Folge der Auswertungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Neuauflistung eines qualifizierten Mietenspiegels in Nürnberg. Dies bietet unserer Wohnungsgenossenschaft betriebswirtschaftlichen Spielraum, ist aber gleichzeitig ein Beleg für eine gute Arbeit im Sinne unserer Mitglieder und des satzungsgemäßen Auftrags. Dem gegenüber steht die Entwicklung der Nebenkosten, der sogenannten „zweiten Miete“, die im Auge behalten werden muss.

Vor diesem Hintergrund wird auch im Prognosezeitraum mit anhaltenden Unsicherheiten gerechnet. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft bleibt daher auf eine ausgewogene Balance zwischen Risikobegrenzung, nachhaltiger Bestandsentwicklung, moderater Bestandserweiterung und der Sicherstellung einer stabilen Vermögens- und Ertragslage.

6.2 Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaft ist mit verschiedenen Risiken verbunden, die sich aus gesamtwirtschaftlichen, regulatorischen, finanziellen sowie demografischen Rahmenbedingungen ergeben. Die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten, geprägt durch geopolitische Spannungen, volatile Energiepreise sowie eine insgesamt abgeschwächte Konjunktorentwicklung, können sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft auswirken. Um einer Preisvolatilität entgegenzuwirken, wurden langfristige Versorgungsverträge für Hausallgemeinstrom und Erdgas abgeschlossen. Steigende Betriebskosten sowie Unsicherheiten in den Lieferketten können die Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Neubauprojekten beeinflussen.

Regulatorische Risiken ergeben sich insbesondere aus sich fortlaufend ändernden gesetzlichen Anforderungen im Bereich des Mietrechts, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes. Verschärfte Vorgaben können zu zusätzlichen Investitionsverpflichtungen führen, beispielsweise im Rahmen energetischer Sanierungen, und damit die Kostenstruktur der Genossenschaft nachhaltig beeinflussen. Zudem besteht das Risiko kurzfristiger politischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die die Ertragslage beeinträchtigen könnten.

Im Bereich der Finanzierungsrisiken ist insbesondere das gestiegene Zinsniveau hervorzuheben. Die Verteuerung von Fremdkapital führt zu höheren Finanzierungskosten bei Investitionen und Anschlussfinanzierungen. Gleichzeitig können restriktivere Kreditvergabebedingungen die Umsetzung geplanter Projekte erschweren. Auch die allgemeine Entwicklung an den Kapitalmärkten bleibt ein Unsicherheitsfaktor für die langfristige Finanzierungsstrategie. Neben der relativen Kostensicherheit im Zuge der Vergabe des Neubauvorhabens Nürnberg, Julius-Loßmann-Straße 132-138, konnte auch eine gute langfristige Finanzierung gesichert werden. Auch bei den übrigen wenigen Finanzierungen unserer Genossenschaft bestehen kaum Zinsänderungsrisiken.

Demografische Risiken betreffen vor allem die langfristige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur. Während für die Region Nürnberg derzeit von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist, können sich durch Veränderungen in Altersstruktur, Haushaltsgrößen oder Wanderungsbewegungen Verschiebungen in der Nachfrage ergeben. Dies kann mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Vermietbarkeit einzelner Bestände sowie auf die strategische Ausrichtung der Genossenschaft haben.

Insgesamt begegnet die Genossenschaft den genannten Risiken durch eine kontinuierliche Beobachtung der relevanten Rahmenbedingungen sowie durch eine vorausschauende Unternehmensplanung. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen, um die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu sichern. Im Geschäftsjahr 2025 waren keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen auch für die überschaubare Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken

mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Sensibilität ist geschärft, die Risiken werden über ein neu aufgestelltes Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und eingewertet.

6.3 Chancenbericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor sehr groß. Das wird durch die Zahl von über 1.236 Wohnungssuchenden Haushalten deutlich, die hier auf der Interessentenliste stehen. Neben den bestehenden Risiken ergeben sich für die Wohnungsgenossenschaft, insbesondere auch aufgrund ihrer überdurchschnittlich guten Kapitalausstattung, auch vielfältige Chancen aus den aktuellen Markt- und Rahmenbedingungen.

Im Zuge der fortschreitenden Stadtentwicklung in Nürnberg eröffnen sich insbesondere durch die Erschließung neuer Baugebiete zusätzliche Potenziale für genossenschaftliches Engagement, während sich eine Vielzahl von Bauträgern zurückgezogen hat oder verhalten zeigen muss. Die Beteiligung an der Entwicklung neu ausgewiesener Baugrundstücke bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand gezielt zu erweitern und gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen. Durch eine frühzeitige Positionierung in entsprechenden Projekten kann die Genossenschaft aktiv zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen und ihre Marktstellung in der Region stärken. Hierfür wäre eine Zusammenarbeit mehrerer Genossenschaften über die Vereinigung mittelfränkischer Wohnungsunternehmen vorteilhaft.

Darüber hinaus bestehen Chancen in der verstärkten politischen und gesellschaftlichen Fokussierung auf den Wohnungsbau, insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums. In diesem Zusammenhang wird erwartet, dass seitens des Bundes weiterhin Förderprogramme aufgelegt oder ausgeweitet werden, die Investitionen in den Neubau sowie in die Modernisierung von Wohnraum unterstützen. Der Zugang zu entsprechenden Fördermitteln kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bauprojekten verbessern und dazu beitragen, die Auswirkungen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten teilweise zu kompensieren.

Zusätzliche Chancen ergeben sich aus der weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Nürnberg. Die Attraktivität des Standorts sowie die positive demografische Entwicklung bieten eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und gezielte Erweiterungsinvestitionen.

Insgesamt sieht die Genossenschaft in den dargestellten Entwicklungen die Möglichkeit, ihre strategische Ausrichtung weiterzuentwickeln und langfristig stabile Erträge bei gleichzeitiger Erfüllung ihres sozialen Auftrags zu sichern.

7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und liquide Mittel. Zum Ende des Jahres 2025 bestanden weiter Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Form von Kapitalmarktdarlehen für Neubauten. Vorhandene Finanzmittel wurden als Tages- und Termingelder angelegt. Hierbei wurde die



Die Vorstände bei der Baumpflanzchallenge.

Anlagestrategie der Genossenschaft berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen bei verschiedenen Banken erfolgen, um hier ein Klumpenrisiko zu vermeiden.

8. Schlussbemerkungen

Bezahlbar zu bauen und zu vermieten, bleibt weiter anspruchsvoll. Zusammenfassend ist aber festzuhalten, dass sich die Wohnungsgenossenschaft trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen und regulatorischen Umfelds weiterhin auf einer soliden Grundlage befindet. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands bilden eine verlässliche Basis für die zukünftige Entwicklung. Gleichzeitig erfordern die bestehenden Unsicherheiten – insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Anforderungen – eine weiterhin vorausschauende und risikobewusste Unternehmensführung. Die Genossenschaft ist gut aufgestellt, wird aber auch ihre strategische Ausrichtung konsequent an den sich verändernden Marktbedingungen ausrichten und

dabei sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch die Erfüllung ihres genossenschaftlichen Förderauftrags in den Mittelpunkt stellen.

Mit einer ausgewogenen Investitionspolitik, einer soliden Finanzierungsstruktur sowie einem klaren Fokus auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist unsere Wohnungsgenossenschaft gut aufgestellt, um auch künftig den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden und ihre Position in Nürnberg nachhaltig zu sichern.

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich weitere Kostensteigerungen, Unsicherheiten und andere Herausforderungen ergeben. Und doch dürfen wir, wie der vorliegende Geschäftsbericht zeigt, zurückblicken auf ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir wissen, dass wir gute Arbeit leisten. Der Anspruch, unsere Arbeit kontinuierlich zu verbessern und gemäß unseres satzungsgemäßen Auftrags unseren Mitgliedern weiter guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, wird uns weiter antreiben; im Geschäftsjahr 2026, in dem wir das 130-jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern dürfen, und darüber hinaus.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitgliedern und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, die mit uns zusammen die herausfordernden Aufgaben meistern und uns mit ihrem Vertrauen den Rücken stärken.

Nürnberg, 10. April 2026

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG

Sebastian Schuster

Thomas Vetter



Spielplatz in der Gartenstadt.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.786,00	1.782,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.179.673,11	68.216.759,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.325.297,43	5.675.731,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.935,49	25.935,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.325,98	7.325,98
Technische Anlagen und Maschinen	558.419,00	339.582,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.145,00	160.008,00
Anlagen im Bau	9.086.342,88	9.632.178,34
Bauvorbereitungskosten	- 94.388.138,89	1.263.860,93
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	42.682,65	42.682,65
Anlagevermögen insgesamt	94.460.607,54	85.390.846,66
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.196.665,76	5.119.200,62
Andere Vorräte	- 5.196.665,76	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	78.532,67	42.965,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.499,05	8.421,54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	410.827,59	426.286,36
Sonstige Vermögensgegenstände	407.747,32	915.606,63
Wertpapiere	6.861.900,00	7.680.900,00
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.647.461,70	13.281.638,27
Rechnungsabgrenzungsposten	34.967,75	48.395,04
Bilanzsumme	114.117.209,38	112.294.606,21

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.500,00	119.100,00
der verbleibenden Mitglieder	3.141.900,00	2.975.400,00
aus teilsgekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	3.256.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.000,00 Euro		(1.500,00)
Kapitalrücklage	173.274,53	166.974,53
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	3.683.618,47	3.683.618,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 Euro		(475.923,93)
Andere Ergebnisrücklagen	83.787.754,03	87.471.372,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.002.763,43 Euro		(1.903.695,72)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.265.091,64 €		(1.198.182,18)
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.005.526,87	4.759.239,29
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-1.002.763,43	1.002.763,44
Eigenkapital insgesamt	91.904.210,47	89.845.211,60
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.880.771,00	1.939.530,00
Sonstige Rückstellungen	567.755,35	2.448.526,35
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.206.968,81	12.137.682,33
Erhaltene Anzahlungen	6.303.874,72	6.531.510,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.983,05	175.341,09
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.099.786,23	979.740,32
Verbindlichkeiten aus Dauerwohnrechten	7.266,06	7.325,35
Sonstige Verbindlichkeiten	107.768,63	19.729.647,50
davon aus Steuern: 16.440,43 Euro		(13.258,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	34.825,06	30.531,31
Bilanzsumme	114.117.209,38	112.294.606,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.-31.12.2025

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.771.746,29		20.886.963,34
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.411,14	21.858.157,43	86.812,55
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		77.465,14	675.211,99
Sonstige betriebliche Erträge		516.744,97	754.827,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-13.656.075,81		-10.566.210,38
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-709,14	-13.656.784,95	-669,94
Rohergebnis		8.795.582,59	11.836.934,74
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-1.823.525,43		-1.546.761,98
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 97.625,35 €	-445.318,39	-2.268.843,82	-442.033,55 (145.574,88)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.017.464,12	-3.834.838,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.050.669,71	-1.111.872,96
Erträge aus Beteiligungen		19.940,38	19.940,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		298.866,11	521.117,77
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 36.389,00 €)		-271.531,01	-247.314,36 (35.815,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.977,57	3.508,89
Sonstige Steuern		-466.375,98	-439.440,82
Jahresüberschuss		2.005.526,87	4.759.239,29
Gewinnvortrag		-	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.002.763,43	-2.379.619,65
Bilanzgewinn		1.002.763,44	2.379.619,64



Mitarbeitende der WG Schuckert und WGSS Immoservice GmbH.

Anhang des Jahresabschlusses 2025 der Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG, Budapester Platz 11, 90459 Nürnberg

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG hat ihren Sitz in Nürnberg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer GnR 25 eingetragen.

Die Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Erläuterungen zu den 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 3 Jahren bzw. 1 Jahr abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu

Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Garagen	20 bis 30 Jahre
Außenanlagen	13 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 Euro netto nicht übersteigen. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800,00 Euro netto nicht übersteigen.

Modernisierungsbedingte Nachaktivierungen werden auf die ggf. neu eingeschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

In der Position „Anlagen im Bau“ sind Anzahlungen für den Neubau der Julius-Loßmann-Straße 132-138, Nürnberg, in Höhe von 8.939.569,56 Euro enthalten.

Im Umlaufvermögen sind die unfertigen Leistungen in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten und die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert abzüglich Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung an denen die Genossenschaft direkt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält, betrifft eine 7,8 %-ige Beteiligung an der Baustoff-Zentralgesellschaft mbH, Nürnberg, die im Jahresabschluss 2024 ein Eigenkapital von 1.613.762,35 Euro aufweist. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 165.998,34 Euro erwirtschaftet. Des Weiteren besteht eine Beteiligung an verbundenen Unternehmen. Diese umfasst die WGSS Immoservice GmbH, Nürnberg in Höhe von 25.000,00 Euro (100 %). Der Jahresabschluss der WGSS Immoservice für das Geschäftsjahr 2024 weist ein Eigenkapital in Höhe von 68.129,26 Euro aus. Der Jahresüberschuss beträgt 184.473,29 Euro.

Die Wertpapiere sind mit den Anschaffungskosten, oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Wertaufholungen gem. § 253 Abs. 5 HGB wurden vorgenommen.

Vom Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver Steuerlatenzen wurde Gebrauch gemacht.

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Abzinsungssatz von 2,06 % (im Vorjahr 1,90 %) (Stand am Monatsende Dezember 2025, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 0 % (im Vorjahr 0,0 %) p. a und Rentensteigerungen in gleicher Höhe berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % (im Vorjahr 0 %) angesetzt.

Die Bewertung mit einem Rechnungszinssatz von 2,22 % auf Basis eines Durchschnittszeitraums von 7 Jahren ergibt zum Stichtag 31.12.2025 bei ansonsten unveränderten Parametern einen Sollwert in Höhe von 1.854.489,00 Euro. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt, 26.282,00 Euro. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen betragen 567.755,35 Euro (Vorjahr: 557.493,49 Euro); enthalten sind insbesondere Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub), ausstehende Rechnungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sowie Kosten für den Jahresabschluss.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,84 % (im Vorjahr 1,48 %) Stand Monatsende Dezember 2025 und nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,1 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Verträge gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

Nach Verrechnung (§ 246 Abs. 2 HGB) einer Altersteilzeitverpflichtung mit einem Sicherungsvermögen von 481.621,00 Euro (Vorjahr 367.459,00 Euro) ergibt sich beim Posten „Sonstige Rückstellungen“ ein Passivüberhang von 384.643,58 Euro (Vorjahr 252.825,44 Euro).

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
Forderungen		2025	2024
Forderungen aus Vermietung	78.532,67 €	579,34 €	- €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.499,05 €	- €	- €
Forderungen gegen verb. Unternehmen	410.827,59 €	410.827,59 €	426.286,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	407.747,32 €	- €	- €



Begrünte Garagenwand.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.196.665,76 Euro (Vorjahr 5.119.200,62 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.206.968,81 € (12.137.682,33 €)	539.255,38 € (0,00 €)	2.848.289,22 € (0,00 €)	8.819.424,21 € (12.137.682,33 €)	12.206.968,81 € (12.137.682,33 €)	Pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	6.303.874,72 € (6.531.510,95 €)	6.303.874,72 € (6.531.510,95 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.983,05 € (175.341,09 €)	3.983,05 € (175.341,09 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.099.786,23 € (979.740,32 €)	1.099.786,23 € (979.740,32 €)				
Verbindlichkeiten aus DWR	7.266,06 € (7.325,35 €)	59,29 € (59,29 €)	7.206,77 € (237,16 €)	0,00 € (7.028,90 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	107.768,63 € (90.239,77 €)	107.427,30 € (89.898,44 €)		341,33 € (341,33 €)		
Gesamtbetrag	19.729.647,50 € (19.921.839,81 €)	8.054.385,97 € (7.776.550,09 €)	2.855.495,99 € (237,16 €)	8.819.765,54 € (12.145.052,56 €)		

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 Bilanzposten dargestellt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt und diesem Anhang als Anlage beigefügt.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 157.300,00 Euro für die Wertaufholung bei Wertpapieren des Umlaufvermögens angefallen.

Sonstige Angaben

- a. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
Auszubildende	4	

- b. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

Bestand am Anfang 2025	4.159 Mitglieder
Zugang in 2025	263 Mitglieder
Abgang 2025	198 Mitglieder
Bestand am Ende 2025	4.224 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 166.500,00 Euro erhöht.

- c. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und Gesellschaften) e. V.
Stollbergstr. 7
80539 München

- d. Mitglieder des Vorstandes:

Sebastian Schuster
Thomas Vetter

Auf die Angabe von Bezügen wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

- e. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Norbert Nesner	Vorsitzender
Stefan Speyerer	stellv. Schriftführer
Fabian Trautmann	
Dr. Niloufar Hoevels	
Cindy Nartmann	Schriftführerin
Ralf Hunger	stellv. Vorsitzender
Juliane Franke	
Günter Wenzel	

- f. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen; diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 22.193.238,80 Euro. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für zwei Grundstücke in Herzogenaurach bis 2061; der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.547,10 Euro jährlich.

- g. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.005.526,87 Euro einen Betrag in Höhe von 1.002.763,43 Euro gemäß § 40 Abs. 4 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorabzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 % auf Geschäftsguthaben, die am 1. Januar 2025 einbezahlt und in die Mitgliederliste der Genossenschaft eingetragen waren (2.975.400,00 Euro), zu bezahlen sowie die Zuweisung des Restbetrages in die Ergebnissrücklage zu genehmigen.

Nürnberg, 10.04.2026

Der Vorstand

Sebastian Schuster Thomas Vetter

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
	Stand per	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand per	Stand per	Abschreibun- gen des GJ	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bung	Stand	31.12.2024	31.12.2025
	01.01.2025			Zugänge	Abgänge	31.12.2025	01.01.2025			Zugänge	Abgänge		31.12.2025		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immat. Vermögens- gegenstände	222.542,82	8.193,15	0,00	0,00	0,00	230.735,97	220.760,82	5.189,15	0,00	0,00	0,00	0,00	225.949,97	1.782,00	4.786,00
II. Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.538.576,07	549.586,35	117.687,00	13.118.293,39	0,00	141.088.768,81	59.321.816,23	2.587.279,47	0,00	0,00	0,00	0,00	61.909.095,70	68.216.759,84	79.179.673,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.757.667,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6.757.667,72	1.081.936,29	350.434,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.432.370,29	5.675.731,43	5.325.297,43
Grundstücke ohne Bauten	25.935,49	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.935,49	25.935,49
Zur Sanierung erworbene Grundstücke mit Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.325,98	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.325,98	7.325,98
Technische Anlagen und Maschinen	466.671,47	245.499,40	0,00	7.454,94	0,00	719.625,81	127.089,47	34.117,34	0,00	0,00	0,00	0,00	161.206,81	339.582,00	558.419,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	655.269,90	85.581,16	27.507,99	0,00	0,00	713.343,07	495.261,90	40.444,16	27.507,99	0,00	0,00	0,00	508.198,07	160.008,00	205.145,00
Anlagen im Bau	9.632.178,34	3.647.838,31	449.273,86	9.381.348,42	13.125.748,33	9.086.342,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.632.178,34	9.086.342,88
Bauvorbereitungs- kosten	1.263.860,93	8.867.948,63	750.461,14	0,00	9.381.348,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.263.860,93	0,00
Summe Sachanlagen	146.347.485,90	13.396.453,85	1.344.929,99	22.507.096,75	22.507.096,75	158.399.009,76	61.026.103,89	3.012.274,97	27.507,99	0,00	0,00	0,00	64.010.870,87	85.321.382,01	94.388.138,89
Summe Immat. VG + Sachanlagen Sach- anlagen	146.570.028,72	13.404.647,00	1.344.929,99	22.507.096,75	22.507.096,75	158.629.745,73	61.246.864,71	3.017.464,12	27.507,99	0,00	0,00	0,00	64.236.820,84	85.323.164,01	94.392.924,89
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbunde- nen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	42.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.682,65	42.682,65
3. Andere Finanz- anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	67.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	67.682,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.682,65	67.682,65
Anlagen gesamt	146.637.711,37	13.404.647,00	1.344.929,99	22.507.096,75	22.507.096,75	158.697.428,38	61.246.864,71	3.017.464,12	27.507,99	0,00	0,00	0,00	64.236.820,84	85.390.846,66	94.460.607,54

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 regelmäßig und umfassend über die Entwicklung sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informiert und die wesentlichen Geschäftsvorgänge eng begleitet. In acht gemeinsamen Sitzungen wurden die Berichte des Vorstands ausführlich erörtert. Darüber hinaus trat der Aufsichtsrat zu sieben weiteren Sitzungen zusammen.

Ein besonderer Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit lag auf dem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie auf den Erweiterungs- und Neubauvorhaben. Dabei standen neben der wirtschaftlichen Tragfähigkeit insbesondere die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Berücksichtigung nachhaltiger und energieeffizienter Bau- und Bewirtschaftungskonzepte im Fokus. Die entsprechenden Maßnahmen wurden nach sorgfältiger Prüfung und intensiver Beratung beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben im Berichtsjahr vollumfänglich wahrgenommen. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war von Offenheit, Vertrauen und einem konstruktiven Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend und unterstützend begleitet.

Die Prüfungen des Revisionsausschusses im Berichtsjahr verliefen ohne Beanstandungen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden im Zeitraum vom 30. März bis 10. April 2026 durch den VdW Bayern, Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft e. V., als gesetzlichem Prüfungsverband und bestelltem Abschlussprüfer geprüft.

Nach eigener Prüfung und eingehender Beratung billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

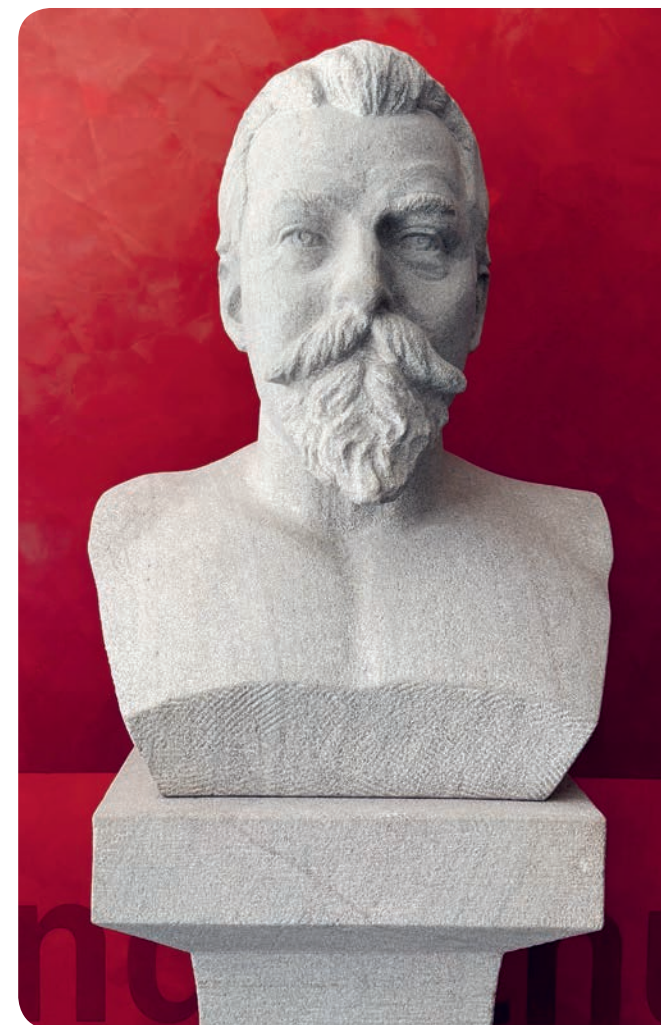
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- a) den Jahresabschluss festzustellen,
- b) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen,
- c) dem Vorstand Entlastung zu erteilen sowie
- d) dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die geleistete Arbeit. Ihr Beitrag ist eine wesentliche Grundlage für die positive Entwicklung der Genossenschaft, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder.

Nürnberg, den 10. April 2026

Norbert Nesner
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Die Büste Sigmund Schuckerts.

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG
 Budapester Platz 11
 90459 Nürnberg
 Tel. 0911/431 568-0
 Internet: www.wg-schuckert.de
 E-Mail: mail@wg-schuckert.de

Bilder

Wohnungsgenossenschaft »Sigmund Schuckert« eG



In der Nähe des ehemaligen Quelle-Areals entstanden 23 neue Wohnungen.