

Immobilienunternehmen des VdK



wohnen • bauen • leben

JAHRESABSCHLUSS 2025

Inhalt

1.	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2025	4
2.	Anhang zum Jahresabschluss 2025	7
3.	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	18
4.	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	35
5.	Bericht des Aufsichtsrates	38

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva		2025	2024
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	5.047,70
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.049.636,12		224.343.541,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.282.696,55		32.385.756,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	200.374,93		185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.161.653,63		158.800,44
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.051.684,80		1.191.661,23
6. Anlagen im Bau	6.172.357,72		21.191.133,36
7. Bauvorbereitungskosten	239.299,72		476.305,44
8. Geleistete Anzahlungen	9.932.854,69		1.250.795,79
		288.090.558,16	281.183.221,71
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.025,00		45.025,00
2. Andere Finanzanlagen	460,01		448,66
		45.485,01	45.473,66
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		288.136.043,17	281.233.743,07
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982.854,92		982.854,92
2. Bauvorbereitungskosten	61.057,20		217.966,52
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.636.376,96		3.721.956,07
4. Unfertige Leistungen	11.700.287,12		11.325.617,36
5. Andere Vorräte	30.043,93		41.918,30
6. Geleistete Anzahlungen	1.303.971,27		2.853.114,49
		26.714.591,40	19.143.427,66
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	557.989,07		551.973,58
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.960,00		3.960,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	123.719,57		100.041,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	162.490,50		190.065,52
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.931.129,11		2.119.323,24
		4.779.288,25	2.965.364,07
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	27.694.098,50		40.627.122,08
2. Bausparguthaben	3.505.419,68		3.025.228,70
		31.199.518,18	43.652.350,78
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		62.693.397,83	65.761.142,51
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		419.701,08	63.163,07
Bilanzsumme		351.249.142,08	347.058.048,65

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2025	2024
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		6.824.308,00	6.824.308,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.412.154,00		3.412.154,00
2. Andere Gewinnrücklagen	73.372.836,44		69.412.491,44
		76.784.990,44	72.824.645,44
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	5.000,00		5.000,00
2. Jahresüberschuss	7.075.000,00		4.600.000,00
3. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00		-297.655,00
		7.080.000,00	4.307.345,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		90.689.298,44	83.956.298,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.194.485,00		1.220.130,00
2. Steuerrückstellungen	207.200,00		52.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.927.289,60		3.885.562,55
		5.328.974,60	5.157.892,55
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.533.321,50		239.141.384,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.193.428,20		3.255.044,17
3. Erhaltene Anzahlungen	18.213.445,44		11.884.229,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	276.740,98		207.530,04
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	111.131,67		25.532,33
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.540.232,37		3.004.623,93
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.262,22		4.926,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	51.159,22		63.396,27
davon aus Steuern EUR 30.977,72 (Vorjahr EUR 29.890,57)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 6.261,37)			
		254.922.721,60	257.586.667,08
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		308.147,44	357.190,58
Bilanzsumme		351.249.142,08	347.058.048,65

Alle Angaben in EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	41.616.915,20		39.955.091,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.574.450,00		904.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	925.499,35		822.537,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	575.660,24		605.930,38
		44.692.524,79	42.287.559,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.132.181,33	4.340.884,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.124.333,71	496.584,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	16.845.719,86		17.136.156,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.040.252,30		3.807.325,99
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	27.770,38		14.927,76
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	150.234,54		202.541,08
		26.063.977,08	21.160.951,46
5. ROHERGEBNIS		29.885.062,75	25.964.077,86
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.117.932,86		4.862.410,80
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 446.107,59 (Vorjahr EUR 439.266,32)	1.431.184,61		1.354.582,86
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.394.662,81	9.700.866,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.622.664,75	2.899.326,93
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		16,72	15,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.049.731,08	1.395.910,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.306.627,71	3.100.904,37
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.842,78	2.461,84
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		298.061,06	83.691,97
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		7.760.833,97	5.355.758,38
15. Sonstige Steuern		685.833,97	755.758,38
16. JAHRESÜBERSCHUSS		7.075.000,00	4.600.000,00
17. Gewinnvortrag		5.000,00	5.000,00
18. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen		0,00	-297.655,00
19. Bilanzgewinn		7.080.000,00	4.307.345,00

Alle Angaben in EUR.

2. Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen ist beim Amtsgericht Ulm unter HRB 710002 eingetragen.

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zu Grunde.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ erweitert.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Methoden auf der **Aktiva**:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Seit dem Geschäftsjahr 1991 bemisst sich die Restnutzungsdauer von Neubauten im Mietwohnungsbereich auf höchstens 50 Jahre. Für Neubauten in anderen Bereichen (z. B. Gewerbebau) werden ab dem Jahr 1991 lineare Abschreibungssätze von 3 % bzw. 4 % verwendet. 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 wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauern
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	25 bis 67 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear	10 bis 33 Jahre
Gebäudebestandteile – linear	18 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen/Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	6 bis 20 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über EUR 250,00 bis zu EUR 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

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

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** und die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten** sowie die **geleisteten Anzahlungen** mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte (Heizöl) werden anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in – First out) bewertet.

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.

Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1,0 % auf die nicht einzelwertberichtigten Kaufpreisforderungen von Erwerbern von Bauträgermaßnahmen vorgenommen.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Methoden auf der **Passiva**:

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,06 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,40 % zugrunde und eine Fluktuation in Höhe von 0,00 % p. a. unterstellt.

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 bzw. nach anerkannten mathematischen Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2025 vorliegenden Marktdaten erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert überwiegend aus Mietvorauszahlungen und Investitionszuschüssen für die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen sowie der Einräumung von Belegungsrechten an Wohnungen.

Latente Steuern werden auf Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im **Anlagenspiegel** nachfolgend dargestellt.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2025					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.25
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	616.309,73	0,00	0,00	0,00	616.309,73
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	616.309,73	0,00	0,00	0,00	616.309,73
II. Sachanlagen	492.048.099,66	16.527.757,23	1.474.681,00	0,00	507.101.175,89
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	411.211.655,57	-663.243,10	1.431.482,92	22.553.878,98	431.670.808,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.813.052,43	405,73	9.223,35	0,00	52.804.234,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45	0,00	0,00	15.147,48	200.374,93
4. Technische Anlagen und Maschinen	311.441,11	220.637,56	0,00	828.861,63	1.360.940,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.608.488,51	121.991,41	10.174,73	0,00	4.720.305,19
6. Anlagen im Bau	21.191.133,36	6.588.232,29	0,00	-21.607.007,93	6.172.357,72
7. Bauvorbereitungskosten	476.305,44	96.460,40	23.800,00	-309.666,12	239.299,72
8. Geleistete Anzahlungen	1.250.795,79	10.163.272,94	0,00	-1.481.214,04	9.932.854,69
III. Finanzanlagen	45.473,66	11,35	0,00	0,00	45.485,01
1. Beteiligungen	45.025,00	0,00	0,00	0,00	45.025,00
2. Andere Finanzanlagen	448,66	11,35	0,00	0,00	460,01
Gesamtergebnis	492.709.883,05	16.527.768,58	1.474.681,00	0,00 *	507.762.970,63

Alle Angaben in EUR.

*Davon Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen EUR 0,00.

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.25	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.25	31.12.2025	31.12.2024
611.262,03	5.047,70	0,00	0,00	616.309,73	0,00	5.047,70
611.262,03	5.047,70	0,00	0,00	616.309,73	0,00	5.047,70
210.864.877,95	9.389.615,11	1.243.875,33	0,00	219.010.617,73	288.090.558,16	281.183.221,71
186.868.113,80	7.957.816,45	1.204.696,68	0,00	193.621.233,57	238.049.574,96	224.343.541,77
20.427.296,20	1.102.564,29	8.322,23	0,00	21.521.538,26	31.282.696,55	32.385.756,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.374,93	185.227,45
152.640,67	46.584,84	0,00	0,00	199.225,51	1.161.714,79	158.800,44
3.416.827,28	258.849,53	7.056,42	0,00	3.668.620,39	1.051.684,80	1.191.661,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.172.357,72	21.191.133,36
0,00	23.800,00	23.800,00	0,00	0,00	239.299,72	476.305,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.932.854,69	1.250.795,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.485,01	45.473,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.025,00	45.025,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	460,01	448,66
211.476.139,98	9.394.662,81	1.243.875,33	0,00	219.626.927,46	288.136.043,17	281.233.743,07

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzt sich wie folgt zusammen:

ANTEILSBESITZ				
	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag der Information
Future Living Dialog GmbH, 72488 Sigmaringen	100 %	EUR 25.000,00	EUR -2.842,78*	31.12.2025

* Ergebnis vor Verlustübernahme

Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 11.644.300,94 (Vorjahr EUR 11.294.837,01).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von EUR 844.174,65 (Vorjahr EUR 987.010,53).

Aktive latente Steuern

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen die zu **aktiven Steuerlatenzen** führen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde der aktuelle Körperschaftsteuersatz zzgl. SolZ (15,83 %) und der Gesamtgewerbesteuersatz nach dem Zerlegungsergebnis des Vorjahres und den aktuellen Hebesätzen (ca. 14,00 %) verwendet. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte **gezeichnete Kapital** beträgt EUR 6.824.308,00.

Gewinnrücklagen

RÜCKLAGENSPIEGEL				
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.412.154,00	0,00	0,00	3.412.154,00
Andere Gewinnrücklagen	69.412.491,44	3.960.345,00	0,00	73.372.836,44
Gewinnrücklagen	72.824.645,44	3.960.345,00	0,00	76.784.990,44

Alle Angaben in EUR.

Rückstellungen

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist für Altersversorgungsverpflichtungen eine Vergleichsbewertung zwischen dem 7- und dem 10-Jahres-Durchschnittszins durchzuführen. Im Berichtsjahr besteht zwischen beiden Werten ein positiver Unterschiedsbetrag (Vorjahr positiver Unterschiedsbetrag); d. h. keine Ausschüttungssperre.

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ stellen sich wie folgt dar:

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL							
	Beginn des Geschäftsjahres	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Zinseffekt		Ende des Geschäftsjahres
					Aufzinsung	Abzinsung	
Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten)	624.494,99	546.412,35	30.483,72	716.893,05	792,49	4.171,98	761.112,48
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	340.132,80	0,00	6.955,68	0,00	0,00	0,00	333.177,12
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	16.934,76	0,00	16.934,76	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	2.450.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	2.500.000,00
Gewährleistungen	454.000,00	0,00	123.791,00	0,00	2.791,00	0,00	333.000,00
Sonstige Rückstellungen	3.885.562,55	546.412,35	178.165,16	766.893,05	3.583,49	4.171,98	3.927.289,60

Alle Angaben in EUR.

Verbindlichkeitspiegel

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

VERBINDLICHKEITEN					
	insgesamt	davon			
		Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.533.321,50 (239.141.384,85)	10.387.097,41 (9.773.708,32)	37.032.475,56 (37.165.955,31)	183.113.748,53 (192.201.721,22)	230.533.321,50 (239.141.384,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.193.428,20 (3.255.044,17)	2.455.032,65 (2.362.156,21)	101.420,88 (230.479,17)	636.974,67 (662.408,79)	893.428,20 (1.455.044,17)
Erhaltene Anzahlungen	18.213.445,44 (11.884.229,10)	18.213.445,44 (11.884.229,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	276.740,98 (207.530,04)	276.740,98 (207.530,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	111.131,67 (25.532,33)	111.131,67 (25.532,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.540.232,37 (3.004.623,93)	2.523.743,26 (2.965.302,85)	16.489,11 (39.321,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.262,22 (4.926,39)	3.262,22 (4.926,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	51.159,22 (63.396,27)	51.159,22 (63.396,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	254.922.721,60 (257.586.667,08)	34.021.612,85 (27.286.781,51)	37.150.385,55 (37.435.755,56)	183.750.723,20 (192.864.130,01)	231.426.749,70 (240.596.429,02)

GPR = Grundpfandrecht, () Zahlen Vorjahr

Alle Angaben in EUR.

Die **Verbindlichkeiten gegen Unternehmen**, mit denen ein **Beteiligungsverhältnis** besteht, resultieren in voller Höhe aus Finanzverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge / Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ und „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind nachfolgende wesentliche periodenfremde Beträge enthalten:

- Erträge aus Förderungen bzw. Zuschüsse EUR 1.712.220,41 (Vorjahr EUR 214.924,50)

Abschreibungen Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden vorgenommen bei:

- Bauvorbereitungskosten EUR 23.800,00 (Vorjahr: Bauvorbereitungskosten EUR 356.490,42)

Die Abschreibung erfolgte, da die bisherigen Planungsleistungen nicht weiter verwertet werden konnten.

Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind EUR 4.171,98 (Vorjahr EUR 1.972,24) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von EUR 27.179,49 (Vorjahr EUR 24.907,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	65	26
Technische Mitarbeiter	8	2
Hausmeister/Reinigungskräfte	9	1
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	40	40
Summe	122	69

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

- Roy Lilienthal

Da nur ein Geschäftsführer Bezüge von der Gesellschaft erhält wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB auf eine Angabe verzichtet.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 124.033,83 (Vorjahr EUR 117.579,97).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe EUR 1.194.485 gebildet.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Hans-Josef Hotz, VdK-Landesverbandsvorsitzender Baden-Württemberg, Vorsitzender
- Thomas Schärer, Gemeindepräsident Märstetten (Schweiz) Stellvertretender Vorsitzender
- Manfred Brüssel, VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Sandra Hertha, Stellvertretende VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin
- Jürgen Neumeister, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Ronny Hübsch, VdK-Landesverbandsgeschäftsführer
- Ernst Schilling, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 21.590,53 (Vorjahr EUR 16.894,99).

Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben: Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 750.000,00 (Vorjahr EUR 340.000,00). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

Sofern Erwerber von Grundstücken Fremdmittel in Anspruch nehmen und bereits vor dem Übergang des juristischen Eigentums Grundpfandrechte zu Gunsten der jeweiligen Gläubiger eingetragen werden, ist eine persönliche Schuldverpflichtung der Gesellschaft vertraglich ausgeschlossen. Diese Regelung ist Bestandteil der Kaufverträge von allen Erwerbern.

Alle genannten Haftungsverhältnisse sind nicht gesichert und enthalten keine Verpflichtungen, die Altersversorgung betreffen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

VERPFLICHTUNGEN	
a) aus der Fertigstellung der im Bau befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des Anlagevermögens	14.785.000,00
Umlaufvermögens	9.668.000,00
	24.453.000,00
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	9.920.000,00
offene Bauverpflichtungen	14.533.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeiten 1950 bis 2086))	1.990.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	0,00
d) Sonstige Verpflichtungen	1.101.000,00
Summe	17.624.000,00

Alle Angaben in EUR.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wurden im Geschäftsjahr die folgenden netto Beträge als Rückstellung bzw. Aufwand erfasst:

HONORAR FÜR	
a) Abschlussprüfungsleistungen	42.500,00
b) andere Beratungsleistungen	3.000,00
Summe	45.500,00

Alle Angaben in EUR.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 7.080.000,00, der sich aus dem Jahresüberschuss von EUR 7.075.000,00 und einem Gewinnvortrag von EUR 5.000,00 zusammensetzt, wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendungsvorschlag

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	EUR 342.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 6.700.000,00
Gewinnvortrag	EUR 38.000,00
	EUR 7.080.000,00

Sigmaringen, den 29. Mai 2026

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau
Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung
– Bauträgerunternehmen des VdK –

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

3. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK (im Folgenden: „GSW“) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde am 25. Juni 1949 in Sigmaringen gegründet und unter der HRB 710002 beim Amtsgericht Ulm eingetragen. Alleiniger Gesellschafter ist der Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft umfasst Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt. Die Gesellschaft mit Sitz in Sigmaringen unterhält Außenstellen in Ravensburg, Naumburg an der Saale, Tübingen und VS-Schwenningen. Die Wohnbestände der Gesellschaft liegen im Wesentlichen in den Landkreisen Tübingen (21,7 Prozent), Schwarzwald-Baar (15,2 Prozent), Sigmaringen (14,9 Prozent), Ravensburg (14,3 Prozent), Burgenland (7,5 Prozent) und Zollernalb (5,0 Prozent).

1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

Gründungsauftrag der GSW ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Im Mittelpunkt steht dabei eine Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellen soll.

Zur Erfüllung ihres Auftrags errichtet, vermietet und verwaltet die GSW Immobilien. Die Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft sind demnach die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnbestände, das Bauträgergeschäft, die Eigentumsverwaltung und das Maklergeschäft. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Bereich der Forschung tätig.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist auf ein ausgewogenes Chancen- und Risikoprofil und die Erwirtschaftung einer angemessenen Rendite für den Gesellschafter unter Berücksichtigung des Gründungsauftrags ausgerichtet.

1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben. Die Schaffung eines breiten Nutzungsmixes in den Quartieren ist eine Stärke der Gesellschaft. Durch die Verbindung von freifinanziertem, preisge-

dämpftem und sozial gefördertem Mietwohnungsbau mit privatem Wohneigentum schafft die Gesellschaft die Zusammenführung unterschiedlichster Gruppen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Schwerpunkt in der Versorgung im Bereich altersgerechtes Wohnen gesetzt. Diese beinhaltet den Bau von Pflegeheimen, Pflegegemeinschaften und Seniorenwohnungen. Des Weiteren unterstützt die Gesellschaft die Weiterentwicklung der Gebäudeautomation und Smart Home/Smart Living. Dies wird durch die Teilnahme an verschiedenen Forschungsprojekten wie ForeSightNEXT oder SECAI unterstrichen.

Angesichts der gestiegenen Baukosten, Zinsen und einer rückläufigen Förderkulisse wird sich die Frage stellen, wie die weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum erfüllt werden kann. Diese Frage stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, ihren Auftrag, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, auch in den kommenden Jahren erfüllen zu können. Weitere Ziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sowie zu deren weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in den kommenden Jahren sind:

- die Mieten im Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der aktuellen Rahmenbedingungen und deren Vermietbarkeit auf einem weiter verträglichen Niveau zu halten,
- in notwendige Maßnahmen zur zukunftsfähigen Bestandserhaltung angesichts der sich verändernden Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren und den Umbau unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur CO₂-Reduktion voranzutreiben,
- die Beschäftigung mit Mieterstrommodellen zur Energieversorgung sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand,
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträgergeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 das Weltgeschehen mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, dem zunehmend irrationalen Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, die Spannungen im Südchinesischen Meer sowie die Konflikte im Nahen Osten hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. 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. Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 Prozent höher. Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Konjunkturprognose wegen des Iran-Kriegs und der infolgedessen stark gestiegenen Energiepreise Anfang April 2026 deutlich gesenkt. 2026 wird nun nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 0,6 Prozent erwartet.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Zwischen den Branchen gab es aber große Unterschiede. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozent ab. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten Einbußen zu verzeichnen. Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister im Vorjahresvergleich um 0,8 Prozent. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen in Höhe von 0,3 Prozent hinnehmen. Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen um 1,2 Prozent an. Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut um 1,4 Prozent.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wurde.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von EUR 392 Milliarden.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. 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 stagnierte dieser nun. Trotz eines leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozent auf 6,3 Prozent. Angesichts der geringen Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe der letzten Jahre, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt.

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

Kerninflation bezeichnet, lag 2025 bei 2,8 Prozent, nach 3,0 Prozent im Jahr 2024 und 5,1 Prozent im Jahr 2023. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren hat sich dieser Wert 2025 somit abgeschwächt, lag aber weiterhin über der Gesamtteuerung. Die Preisveränderungsrate für Energie lag im Dezember 2025 gegenüber Dezember 2024 bei -1,3 Prozent. Binnen Jahresfrist verbilligte sich im Dezember 2025 die Haushaltsenergie um 1,7 Prozent. Insbesondere konnten die Verbraucherinnen und Verbraucher von günstigeren Preisen für leichtes Heizöl (-3,6 Prozent) und Strom (-1,8 Prozent) profitieren. Die Kraftstoffpreise verbilligten sich gegenüber Dezember 2024 um 0,7 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuersatzrate 2025 bei 2,6 Prozent gelegen.

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. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland verteuerten sich im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung (2,1 Prozent). Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um etwa 48 Prozent. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch welche die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Die Finanzierungsbedingungen verbesserten sich im Jahr 2025 moderat. Maßgeblich war die schrittweise Lockerung der Geldpolitik der EZB bei einer zugleich stabilen Inflation. Die EZB senkte den Leitzins im ersten Halbjahr in vier Schritten von 3,15 Prozent auf 2,15 Prozent und ließ ihn dann unverändert. Trotz niedrigerer kurzfristiger Zinsen blieb der geldpolitische Kurs insgesamt restriktiv, da sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen auf hohem Niveau hielten. Für 2026 ist nur mit einer begrenzten Entlastung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 Prozent, sind es Ende 2025 3,8 Prozent. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

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 sind die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 mit 2,5 Prozent in nominaler Betrachtung deutlich gesunken. 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 Prozent gesunken. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum auch weiterhin hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. 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. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2025 wurden Baugenehmigungen für 238.500 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Das sind 23.200 oder 10,8 Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Neubauwohnungen (198.100 Wohnungen) enthalten als auch die Baugenehmigungen für Wohnungen, die durch den Umbau bestehender Gebäude entstehen (40.400 Wohnungen). Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 16,8 Prozent gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 45,7 Prozent gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem nicht ausgleichen.

In Deutschland wurden im Jahr 2025 206.600 Wohnungen gebaut. Dies waren 45.400 Wohnungen oder 18,0 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl fertiggestellter Wohnungen im zweiten Jahr in Folge deutlich, nachdem sie in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils bei rund 294.000 gelegen hatte. Niedriger als im

Jahr 2025 war die Zahl neuer Wohnungen zuletzt im Jahr 2012 mit 200.500. In den Ergebnissen sind sowohl Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein erneuter Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 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 circa 39,0 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt. Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Dies bedeutet zum Beispiel beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, eingeschränkte Einwendungsmöglichkeiten und ein Vorrang für den sozialen und bezahlbaren Wohnraum in Gebieten mit Wohnungsmangel.

2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2025

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2025 bestimmt durch:

- 1) den Start einer Neubaumaßnahme für sowohl das Umlaufvermögen als auch das Anlagevermögen in Mühlacker,
- 2) die Vorbereitung von Baumaßnahmen in Sigmaringendorf und Tuttlingen für das Anlagevermögen, welche 2026 in den Bau gehen sollen und
- 3) die Digitalisierung der Heizungskeller aller Bestandsgebäude und die Weiterentwicklung der Dekarbonisierungsstrategie unter der Einbeziehung des laufenden Monitorings aller Heizungsanlagen sowie deren Umsetzung in einer kurz-, mittel- und langfristigen Modernisierungsstrategie mit dem Ziel, die gesetzlichen Ziele schrittweise zu unterstützen.

BILANZ/GuV		
	zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Bilanzsumme	351.249.142,08	347.058.048,65
Anlagevermögen	288.136.043,17	281.233.743,07
Umlaufvermögen	62.693.397,83	65.761.142,51
Eigenkapital	90.689.298,44	83.956.298,44
Umsatzerlöse	44.692.524,79	42.287.559,92
Jahresüberschuss	7.075.000,00	4.600.000,00

Alle Angaben in EUR.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Jahresüberschuss	EUR	7.075.000,00	4.600.000
Instandhaltungsaufwand	EUR	5.194.500	6.022.825
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	-	54.000
Erlöse Bestandsverkäufe	EUR	1.574.500	850.000
Eigenkapitalquote	Prozent	25,8	24,2
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	7,8	5,5

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Durchschnittliche Sollmiete inkl. Garagen und Stellplätze	EUR/m ²	7,82	7,64
Leerstandsquote	Prozent	1,9	1,2
Instandhaltungen	EUR/m ² p. a.	15,68	18,26
Modernisierungsquote	Prozent	16,7	21,4
Bestandsinvestitionen	Mio. EUR	16,8	11,5
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. EUR	7,2	6,3
Zinsquote	Prozent	10,5	10,3

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2025 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.419 Wohnungen sowie 84 Gewerbeeinheiten und Sonderbauten in 392 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.821 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2.145 oberirdischen Stellplätze sowie 21 sonstige Einheiten. Die bewirtschaftete Fläche beträgt 330.555 m². Hierin enthalten sind 14 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.562 m², welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich durch eine Baufertigstellung in Reutlingen (68 Wohnungen) und die Umnutzung von insgesamt 7 Studentenwohnplätze in 2 Wohnungen in Sigmaringen sowie durch die Umnutzung einer Einheit in 1 Wohnung in Berlin um insgesamt 70 Wohnungen erhöht. Bestandsvermindernd wirkte sich der geplante Verkauf dreier älterer Gebäude in Herbolzheim, Kißlegg und Bad Wildbad mit zusammen 21 Wohnungen aus. Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Im Hinblick auf die Nutzung eines einheitlichen Datenpools für Auswertungen aus dem ERP-System und um einen konsistenten Datenaustausch mit anderen Applikationen sicherzustellen, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 die Datenbasis im ERP-System vereinheitlicht. Konkret wurden bei der mengenmäßigen Entwicklung des Immobilienbestands in Summe 236 Wohn- und 11 Gewerbeeinheiten in Abzug gebracht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verzicht auf die bisherige Verrechnung der Pflegeheime und Pflegeplätze in Wohnungen (bislang 210 Einheiten). Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden diese nur noch als jeweils eine Gewerbeeinheit geführt.

Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug zum 31.12.2025 1.433 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 32,4 Prozent am Bestand der Mietwohnungen.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMieten		
	zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
Wohnraum	25.983.300	25.036.500
Gewerbe	3.414.900	3.403.400
Garagen und Stellplätze	1.391.900	1.326.500
Erlösschmälerungen	-634.200	-374.800
Mieterlöse	30.155.900	29.391.600

Alle Angaben in EUR.

Zum 31.12.2025 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnen und Gewerbe inklusive Garagen und Stellplätze 7,82 EUR/m² (7,64 EUR/m²). Die durchschnittliche Sollmiete ist im Jahr 2025 infolge planmäßiger Mieterhöhungen und durch den unterjährigen Vermietungsbeginn neu in den Bestand integrierter Mietobjekte sowie 2024 neu in den Bestand integrierter Mietobjekte, deren Mieten im Geschäftsjahr 2025 vollumfänglich zum Tragen kamen, gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2025 konnten 354 Mietverträge abgeschlossen werden. Hierin enthalten sind auch 21 Mietverträge aus der Vermietung von studentischen Wohnheimplätze, bei denen naturgemäß eine höhere Fluktuation herrscht. Die Fluktuationsquote liegt mit 7,9 Prozent unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten im Jahr 2024 noch weitere 45 Mietverträge für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

Im Jahr 2025 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

BESTANDSOBJEKTE IM BAU		
Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug
Reutlingen, Ludwigstraße	1 MFH mit 68 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 22,7 Mio.	3. Quartal 2025
Mühlacker Baugebiet "Alte Ziegelei"	1 Pflegeheim mit 75 PP und 32 Serviceapartments, Invest. inkl. Grundstück: EUR 21,0 Mio.	3. Quartal 2027
Gesamt	1 Gebäude mit 68 WE sowie 1 Pflegeheim mit 75 PP und 32 Serviceapartments Gesamtinvestitionen inkl. Grundstücke: EUR 43,7 Mio.	

Alle im Bau befindlichen Objekte sind durch Festpreisverträge gesichert.

Darüber hinaus befand sich folgendes Projekt für das Anlagevermögen in der Vorbereitung und wird 2026 in den Bau gehen.

BESTANDSOBJEKT IN DER ENTWICKLUNGSPHASE	
Standort	Projektumfang
Sigmaringendorf	3 Gebäude mit 27 öffentlich geförderten Mietwohnungen Investitionen inklusive Grundstück: EUR 6,6 Mio.
Tuttlingen	1 Gebäude mit 69 öffentlich geförderten Zimmern für Auszubildende Investitionen: EUR 8,5 Mio.

Weitere Mietwohnprojekte in Tübingen und Villingen-Schwenningen sind in der Projektentwicklung.

Die in der Vorbereitung und Planung befindliche Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück ist bis auf Weiteres zurückgestellt. Aktuell prüft die Kommune die Unterbringung einer weiteren Schule im Planungsgebiet. Hierzu nachgelagert ist mit einer Entscheidung hinsichtlich der Bauerschaffung in 2026 beziehungsweise 2027 zu rechnen.

Mit der aktiven und dauerhaften Neubautätigkeit für den Bestand wird das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

Die Gesellschaft investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden EUR 5.194.500 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 15,68 EUR/m² p. a. für die laufenden Instandhaltungsarbeiten auf den gesamten Immobilienbestand der Gesellschaft bezogen. In den Neubau wurden insgesamt EUR 16,8 Mio. investiert.

Das Ziel eines zukunftsfähigen Gebäudebestands verbunden mit erschwinglichen Mieten hat für die Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Hierin zeigt sich jedoch auch ein Konflikt zwischen hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten und der Bezahlbarkeit durch die Mieter. Der Ansatz, die Dekarbonisierungskosten so gering als möglich zu halten und bei der Schaffung von Effizienzhäusern nicht ein Übermaß an zusätzlicher grauer Energie zu verbrauchen, hat zu einer vorübergehenden Reduzierung der Maßnahmen sowie zu einer verminderten Ausschöpfung der Budgets geführt. Für die Gesellschaft stand 2025 der Fokus auf der flächendeckenden Einführung eines Heizungsmonitorings, um in Kombination der Ergebnisse mit den weiteren Objektdaten eine bessere Einschätzung bezüglich der Möglichkeit des Einbaus von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen in die Bestandsobjekte zu gewinnen. Dieses datengetriebene Vorgehen und die Weiterentwicklung einer Niedertemperatur-ready-Strategie hat die Gesellschaft mit der Schaffung der zusätzlichen Stellen eines Energieberaters in 2025 und eines Projektleiters Energiemanagement in 2026 fortgeführt.

Im Neubaubereich kommen bereits seit mehreren Jahren hauptsächlich Wärmepumpen auch in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen, zum Einsatz.

2.2.2.1 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich zum Jahresende 2025 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2025
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße	2 MFH mit 12 WE, Objektverkaufspreise: EUR 4,2 Mio.	Verkauft: 0 ETW, Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026
Kusterdingen, Lange Straße	1 Seniorenresidenz mit 24 WE, Objektverkaufspreise: EUR 9,6 Mio.	Verkauft: 18 ETW, Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026
Mühlacker Baugebiet „Alte Ziegelei“	1 Seniorenresidenz mit 39 WE, Objektverkaufspreise: EUR 15,7 Mio.	Noch nicht im Vertrieb, Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2027

Insbesondere die Erträge aus der Baumaßnahmen in Kusterdingen werden bei Verkauf und Übergabe das Jahresergebnis 2026 stärken. Die Baumaßnahme in Bad Saulgau erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt der nachträglichen Fertigstellung einer Eigentümergemeinschaft. Entsprechend hat sich die Gesellschaft die Übernahme in den Bestand vorbehalten.

Für 2026 ist geplant, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zur nachhaltigen Verbesserung der Qualität und Klimafreundlichkeit durchzuführen. Im Wirtschaftsplan 2026 sind hierfür Instandhaltungsausgaben von EUR 7,2 Mio. vorgesehen. Hiervon entfallen EUR 2,9 Mio. auf laufende Instandhaltungen und EUR 4,3 Mio. auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, wovon circa EUR 2,3 Mio. auf rein energetische Maßnahmen entfallen.

2.2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

Die Gesellschaft hat mit Beginn der nachlassenden Nachfrage nach Wohneigentum Ende 2022 das Bauträgergeschäft nach Plan zurückgefahren. Aufgrund dessen ging 2023 planmäßig keine neue Bauträgermaßnahme in den Bau. Die Gesellschaft sieht jedoch weiter Chancen insbesondere in der Entwicklung von Seniorenimmobilien, da die Nachfrage in diesem Segment weiter anhält und ältere Menschen einen geringeren oder keinen Finanzierungsbedarf haben. Im Jahr 2024 befanden sich bereits wieder mehrere Bauträgerprojekte in der Entwicklung und Planung, von denen zwei Ende 2024 in den Bau gingen. In 2025 folgte ein weiteres Projekt.

Der Ertrag aus der Baumaßnahme in Mühlacker wird bei Verkauf und Übergabe zum Jahresergebnis 2027 beitragen.

Darüber hinaus befindet sich ein Bauträgerobjekt in Meersburg mit 33 Eigentumswohnungen in der Projektentwicklung.

2.2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der Gesellschaft hat das Maklergeschäft auch im Jahr 2025 weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 16 Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 4,0 Mio. angenommen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden aufgrund der hohen Auslastung bis zum 31.05.2026 bislang lediglich sieben neue Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 2,0 Mio. angenommen, um die hohe Qualität gegenüber den Auftraggebern in diesem Geschäftsbereich weiter sicherstellen zu können. Die Umsatzerlöse aus der Maklertätigkeit haben sich 2025 gegenüber dem Vorjahr um EUR 65.000 auf EUR 202.000 erhöht.

2.2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei EUR 925.500 (Vorjahr EUR 822.500). Trotz des Anstiegs in diesem Geschäftsfeld gilt es im Rahmen der Geschäftsentwicklung weiterhin, die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die Gesellschaft 2.591 Wohn- und 85 Gewerbeeinheiten sowie 2.503 Garageneinheiten, wovon 261 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten sowie 289 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Demnach nahmen Eigentümer von 2.330 Wohn- und 70 Gewerbeeinheiten sowie 2.214 Garageneinheiten in 146 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der Gesellschaft in Anspruch.

2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,1 Mio. liegt mit EUR 1,8 Mio. deutlich über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2025. Wesentlich hierfür waren geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR 2,4 Mio.), höhere Erträge aus Bestandsverkäufen (EUR 0,9 Mio.) und höhere Kapitalerträge (EUR 0,4 Mio.). Gegenläufig hierzu waren geringere Mieterträge (EUR 0,4 Mio.), höhere Verwaltungsaufwendungen (EUR 0,5 Mio.) und höhere Abschreibungen auf Forderungen (EUR 0,7 Mio.).

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.3.1 Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen bestimmt.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 4,2 Mio. erhöht und beträgt nun EUR 351,2 Mio. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit EUR 288,1 Mio. bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

VERMÖGENSSTRUKTUR			
	2025	2024	Veränderungen
Anlagevermögen	288.136.000	281.233.700	6.902.300
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	26.714.600	19.143.400	7.571.200
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.779.300	2.965.400	1.813.900
Flüssige Mittel	31.199.500	43.652.300	-12.452.800
Abgrenzungen	419.700	63.200	356.500
Bilanzsumme	351.249.100	347.058.000	4.191.100

Alle Angaben in EUR.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

KAPITALSTRUKTUR			
	2025	2024	Veränderungen
Eigenkapital	90.689.300	83.956.300	6.733.000
Rückstellungen	5.329.000	5.157.900	171.100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	233.726.700	242.396.400	-8.669.700
Erhaltene Anzahlungen	18.213.500	11.884.200	6.329.300
Übrige Verbindlichkeiten	2.982.500	3.306.000	-323.500
Rechnungsabgrenzungsposten	308.100	357.200	-49.100
Bilanzsumme	351.249.100	347.058.000	4.191.100

Alle Angaben in EUR.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich zu Buchwerten wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2025		2024		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	281.233.700	97,6	281.711.600	100,1	-477.900
Investitionen	16.527.800	5,8	9.492.800	3,4	7.035.000
Abschreibungen	9.394.700	3,3	9.700.900	3,4	-306.200
Abgänge	230.800	0,1	269.800	0,1	-39.000
Zuschreibungen/Umbuchungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2025	288.136.000	100,0	281.233.700	100,0	6.902.300

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit 2025 um EUR 7,2 Mio. auf EUR 15,0 Mio. erhöht, was den im Bau befindlichen Bauträgermaßnahmen in Bad Saulgau, Kusterdingen und Mühlacker geschuldet ist.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 um den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,1 Mio. erhöht. Gegenläufig dazu wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital EUR 90,7 Mio. Damit stieg die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer erneuten Bilanzverlängerung im Geschäftsjahr 2025 um 1,6 Prozent auf 25,8 Prozent. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2025 um EUR 4,0 Mio. aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2024 erhöht.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2025 um EUR 8,7 Mio. auf EUR 233,7 Mio. verringert. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von EUR 8,6 Mio. gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist als geordnet und zufriedenstellend zu bezeichnen und stellt die Grundlage für eine weiter erfolgreiche Geschäftsentwicklung dar.

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch folgende Parameter geprägt:

FINANZLAGE				
		2025	2024	2023
Jahresergebnis	EUR	7.075.000	4.600.000	4.238.000
Umsatzerlöse	EUR	44.692.500	42.287.600	52.503.800
Eigenkapitalquote	Prozent	25,8	24,2	24,0
Cashflow (DVFA/SG)	EUR	17.282.200	14.487.300	14.727.700
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,2	14,0	13,8
Zinsquote	Prozent	10,5	10,3	10,4

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2025:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.357.200	8.322.100
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.053.900	-10.129.200
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.236.300	7.172.300
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-12.933.000	5.365.200
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	40.627.100	35.261.900
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	27.694.100	40.627.100

Alle Angaben in EUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 15,4 Mio.) reichte im Geschäftsjahr 2025 aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von EUR 3,3 Mio. und planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 8,6 Mio. in voller Höhe zu erbringen.

Die im Geschäftsjahr 2025 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (EUR 17,1 Mio.) wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. und durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Entsprechend verminderten sich die flüssigen Mittel, denen Darlehensvalutierungen in den Vorjahren vorausgegangen sind.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit EUR 27,7 Mio. im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,9 Mio. verringert. Mit den Flüssigen Mitteln konnte im Geschäftsjahr ein Zinsertrag von EUR 1,0 Mio. erwirtschaftet werden.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund durchgängig vorhandener liquider Finanzmittel jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden. Investitionen zur Bestandserhaltung sowie für in der Durchführung befindliche Projekte des Bauträgergeschäfts sind durch Darlehen und den laufenden Cashflow finanziert. Für alle anderen Vorhaben und Aufgaben stehen Eigenmittel, Kreditlinien und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.475.000 und beträgt nun EUR 7.075.000.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse haben sich von EUR 42,3 Mio. im Vorjahr um EUR 2,4 Mio. oder 5,7 Prozent auf EUR 44,7 Mio. im Geschäftsjahr 2025 erhöht.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,6 Mio. oder 4,0 Prozent auf EUR 41,6 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen planmäßigen Mieterhöhungen sowie der Neuvermietung

von 2025 neu in den Bestand integrierten Wohnungen in Reutlingen und den bereits im Jahr 2024 in den Bestand integrierten Wohnungen in Kehl und Sigmaringen, die im Geschäftsjahr 2025 vollumfänglich zum Tragen kamen, geschuldet. Die Erlösschmälerungen im Bereich der Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 247 oder 83,4 Prozent auf TEUR 544 gestiegen.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 1,6 Mio. aus Bestandsverkäufen realisiert (Vorjahr EUR 0,9 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2025 um EUR 103.000 oder 12,5 Prozent auf EUR 925.500 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit ist der Hereinnahme weiterer Eigentümergemeinschaften in die Verwaltung und auf Erhöhungen der Verwaltervergütungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich deutlich um EUR 1,6 Mio. auf EUR 2,1 Mio. im Geschäftsjahr 2025. Dies ist im Wesentlichen auf Zuschüsse für geförderte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,7 Mio. zurückzuführen.

Die Abschreibungen verminderten sich im Berichtsjahr um EUR 0,3 Mio. auf EUR 9,4 Mio.

Die Zinsbelastung ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,2 Mio. oder 6,6 Prozent auf EUR 3,3 Mio. leicht gestiegen.

Der Sach- und Personalaufwand liegt im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei EUR 10,1 Mio. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um EUR 0,7 Mio. zu, was im Wesentlichen auf höhere Abschreibungen auf Forderungen zurückzuführen ist. Im Geschäftsjahr 2025 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 82 Beschäftigten. Außerdem waren durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt,

Das Finanzergebnis mit einem Zinsertrag von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr EUR 1,4 Mio.) und einem Zinsaufwand von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr 3,1 Mio.) hat sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. vermindert.

Die Geschäftsleitung der GSW geht von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, in der die Schwerpunkte der Tätigkeit weiterhin in der Erhaltung des umfangreichen Mietwohnungsbestandes und im Bauträgergeschäft zu sehen sind. Für den Mietwohnungsbestand gehen Anfang 2026 drei Wohngebäude mit zusammen 27 öffentlich geförderten Wohnungen in den Bau. Für das Bauträgergeschäft befand sich Ende 2025 eine Seniorenresidenz mit 39 betreuten Wohnungen in Mühlacker im Bau.

2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

In 2025 standen insbesondere Projekte zur weiteren Verbesserung der IT-Sicherheit und der kontinuierlichen Anpassung der IT-Plattform hin zu Enduser Devices im Fokus. Zum Jahreswechsel 2025/2026 stellte sich das IT-Team der Gesellschaft personell und strukturell neu auf.

Die für 2025 geplanten IT/EDV-Projekte erwiesen sich als nicht einfach in der Umsetzung, da sich auch bei den IT/EDV-Dienstleistern der Fachkräftemangel bei stetig steigenden Anforderungen durch die Kunden auf die Auftragserfüllung mittlerweile spürbar auswirkt. Parallel dazu zeichnete sich Ende des Jahres eine Verknappung von Prozessoren aufgrund des steigenden Bedarfs in den Segmenten KI und Rechenzentren ab, was Auswirkungen auf die Beschaffung von Hardware in 2026 haben wird. Die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse wird auch 2026 nach Plan weiterverfolgt.

Die geplante Umstellung des ERP-Systems wurde nach gründlicher Abwägung aller mit der Umstellung verbundenen Risiken in das Jahr 2028 verschoben.

Die Summe aller Maßnahmen soll dazu beitragen, die Gesellschaft technologisch, strukturell und organisatorisch auf kommende Herausforderungen bestmöglich vorzubereiten.

3. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 5,4 Mio. Das prognostizierte Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und Erträgen aus dem Bauträgergeschäft geschuldet. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2026 von höheren Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2025	2026
Jahresüberschuss	EUR	7.075.000	↓
Instandhaltungsaufwand	EUR	5.194.500	↑
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	-	↑
Eigenkapitalquote	Prozent	25,8	↗
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	7,8	↘

Legende: ↑ deutlicher Anstieg ↗ leichter Anstieg
 → auf Vorjahresniveau ↓ deutlicher Rückgang
 ↘ leichter Rückgang

Trotz des erfolgreichen Wirtschaftsjahrs 2025 mit einem guten Ergebnis aus der Bestandsvermietung, ordentlichen Zinserträgen sowie eines nicht ausgeschöpften Instandhaltungsbudgets sind die Leistungsindikatoren bis auf das Jahresergebnis und die Eigenkapitalrentabilität für das Geschäftsjahr 2026 nach Planrechnung ansteigend. Bedingt durch den höheren Instandhaltungsaufwand führt dies jedoch zu einem geringeren Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2026.

Nach wie vor steht die Branche vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden Rahmenbedingungen zu begegnen, welche jede für sich genommen schon herausfordernd genug ist. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands und zur Mietenregulierung, weiter steigende Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei hohen Baukosten dürften weiterhin negative Auswirken auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. Die Rahmenbedingungen werden sich im Geschäftsjahr 2026 deshalb auch weiterhin als schwierig gestalten und die Neubautätigkeit in den Jahren 2026 und 2027 weiter erschweren.

Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft rechnet mit Mieterträgen abzüglich prognostizierter Erlösschmälerungen in Höhe von EUR 31,4 Mio. Dem stehen Instandhaltung von EUR 7,2 Mio., Abschreibungen von EUR 9,0 Mio. und Zinsaufwendungen von EUR 3,2 Mio. gegenüber. Im Instandhaltungsbudget des Geschäftsjahres 2026 sind EUR 2,3 Mio. für rein energetische Maßnahmen zur CO₂-Reduktion wie beispielsweise den Einbau von Wärmepumpen in Objekten in Dußlingen, Mössingen und Rottenburg am Neckar sowie den Anschluss von Gebäuden in Isny an die Fernwärme vorgesehen.

Bauträgerbereich

Nachdem im Geschäftsjahr 2025 keine Erträge generiert wurden, werden im Geschäftsjahr 2026 die Bauträgerprojekte in Kusterdingen und Bad Saulgau fertiggestellt. Die Gesellschaft geht von gesicherten Erträgen in Höhe von EUR 2,4 Mio. aus dem Bauträgergeschäft aus.

Eigentumsverwaltung

Da sich der Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung in einer Konsolidierungsphase befindet, hat die Gesellschaft Erträge auf Vorjahresniveau in Höhe von EUR 1,1 Mio. prognostiziert. Es bleibt anzumerken, dass in der Zahl jedoch auch die prognostizierten Erträge aus dem Geschäftsbereich Maklergeschäft enthalten sind.

Finanzergebnis

Für das Geschäftsjahr 2026 hat die Gesellschaft keine Zinserträge eingeplant. Dies erfolgte in Folge abnehmender Anlageguthaben und ausstehender Abschlüsse über Geldanlagen über den Bilanzstichtag hinaus.

Grundlage der Erwartungen der Geschäftsleitung der Gesellschaft sind unter anderem folgende Überlegungen:

Bestandsbewirtschaftung

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen und den sich abzeichnenden Mietanstiegen in den Mietspiegeln der Ballungsräume ist auch für das laufende Geschäftsjahr mit grundsätzlich weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Bedingt durch die gestiegenen Energiekosten ist jedoch weiterhin mit ansteigenden Mietausfällen vor allem im Bereich der Nebenkostenabrechnung zu rechnen. Es lässt sich jedoch positiv feststellen, dass die Zahlungsmoral der Mieterinnen und Mieter der Gesellschaft in den vergangenen Jahren sehr hoch war und die Mietausfälle bislang deutlich unter den Erwartungen lagen.

Bauträgerbereich

Nachdem die Gesellschaft in Folge des Einbruchs des Käufermarktes Ende 2022 das Bauträgergeschäft geplant zurückgefahren hat, wurden in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 keine Erträge aus dem Bauträgergeschäft generiert. Bereits in 2024 ist jedoch eine Seniorenresidenz in Kusterdingen mit 24 Wohnungen sowie zwei Wohngebäude in Bad Saulgau mit zusammen 12 Eigentumswohnungen in den Bau gegangen. Das 2025 in den Bau gegangene Bauträgerprojekt in Mühlacker wird voraussichtlich im 3. Quartal 2027 fertiggestellt, so dass auch in diesem Geschäftsjahr mit Erträgen aus dem Bauträgergeschäft zu rechnen ist. Ein weiteres Bauträgerprojekt ist in der Projektierung.

Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung komplettiert das Angebotsspektrum der Gesellschaft als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind im Verhältnis zur Bestandsverwaltung und dem Bauträgergeschäft im mittel- und langfristigen Vergleich auf deutlich niedrigerem Niveau, jedoch ergeben sich Synergien mit den anderen Geschäftsbereichen. Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, ist es Ziel, bestehende Verwalterverträge und den Verwaltungsbestand zu optimieren sowie die Kostenstrukturen anzupassen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2026 wird sich in etwa auf Niveau des Vorjahres bewegen. Um Personalengpässe vorzubeugen, betreibt die Gesellschaft ein aktives, vorausschauendes Personalmanagement und investiert in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in 2026 auszugehen. Die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Allgemeinen und den Bauträgerbereich im Speziellen über das Jahr 2026 hinaus bleibt abzuwarten. Weitere Neubauprojekte für das Anlage- und Umlaufvermögen sind in der Projektierung und Prüfung.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2026

Das Jahresergebnis 2026 könnte sich gegenüber dem prognostizierten Ergebnis positiver darstellen, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Durch höhere Mieten bei Wiedervermietung liegen die Mieteinnahmen über der Prognose und führen zu einer leichten Verbesserung des prognostizierten Jahresergebnisses.
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft, zum Beispiel aufgrund von Kapazitätsengpässen des Handwerks, und entlasten das Jahresergebnis leicht.
- Im Bauträgergeschäft sind durch die bereits erfolgten Übergaben in Kusterdingen die Ergebniserwartungen für 2026 gesichert.

Das Jahresergebnis 2026 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein, wodurch sich das Jahresergebnis leicht verschlechtert.
- Die Mietausfälle fallen höher aus als prognostiziert. Diesbezüglich kann sich das Jahresergebnis leicht vermindern.
- Die Instandhaltungsbudgets können bedingt durch zusätzliche, nicht geplante Maßnahmen oder steigende Baukosten nicht wie geplant eingehalten werden, so dass es zu einer leichten Belastung des Ergebnisses kommen kann.

Es bestehen derzeit nach Einschätzung der Gesellschaft weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken. Wesentliche Auswirkungen auf die Prognose können nicht ausgeschlossen werden, allerdings erwartet die Gesellschaft bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken nur unwesentliche Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis. Insgesamt geht die Gesellschaft von einem ausgewogenen Verhältnis von Chancen zu Risiken für das Geschäftsjahr 2026 und von der Erreichung des im Wirtschaftsplan prognostizierten Jahresergebnisses aus.

Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen die drei operativen Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung, Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung, die Personalstruktur und die weiteren rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen.

Im Folgenden werden die Chancen- und Risikofaktoren der einzelnen Geschäftsfelder detailliert dargestellt.

Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der Gesellschaft ist sehr breit gestreut, wodurch sich standortbezogene Risiken minimieren. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass im mittleren und unteren sowie geförderten Preissegment eine andauernde Nachfrage und geringe Fluktuation herrscht. Dem trägt auch die Entwicklung des Bestandsneubaus mit Fokus auf sozial- und klimagefördertem Wohnraum Rechnung.

Durch die gestiegenen Betriebskosten insbesondere getrieben von den Energiepreisen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere von Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Des Weiteren gilt es die Herausforderungen aus den Klimaschutzvorgaben und den Risiken des Klimawandels für den Wohnungsbestand aktiv zu managen. Die daraus resultierenden Themen sind höhere Baukosten, Unsicherheiten bezüglich der Fördermittel, Einschränkungen der Weitergabe entstehender, höherer Kosten im Rahmen von Mietanpassungen und Verschärfungen bei der Umlage der Betriebskosten. Diesen Themen begegnet die Gesellschaft im Rahmen der Entwicklung eines Klimapfades auf Ebene des Gebäudeportfolios.

Aufgrund des guten technischen und baulichen Zustandes des Gebäudebestandes und den permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen sowie der regen Neubautätigkeit der letzten Jahre und der meist sehr guten Lagen der Bestandsobjekte werden für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes in Summe auch weiterhin Chancen gesehen.

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

Das Bauträgergeschäft kann trotz den verschlechterten Rahmenbedingungen (weiterhin hohe Zinsen und Baukosten) in Einzelfällen ertragsorientierte Chancen bieten. Aufgrund des großen Know-hows in der Projektentwicklung in der Gesellschaft und ihren Geschäftspartnern sieht man jedoch auch weiterhin Chancen in der Entwicklung weiterer Bauträgerprojekte. Dies gilt nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere für die Entwicklung altersgerechter Immobilien und Immobilien in ausgezeichneten Lagen.

Die gestiegenen Zinsen und Baukosten machen den Eigentumserwerb für breite Schichten der Bevölkerung auf dem aktuellen Niveau nicht mehr bezahlbar beziehungsweise finanzierbar, was zu einem spürbaren Rückgang der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt geführt hat. Vermarktungsschwierigkeiten können nicht ausgeschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt. Bei Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich.

Es ist notwendig, die Projekte wirtschaftlich genau und sicher zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer zu Festpreisen sorgen bislang zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei. Unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft risikoadäquat steuern.

Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonder- und Miethausverwaltung rundet das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum ab und ermöglicht der Gesellschaft, eine zusätzliche Dienstleistung bei Erwerb einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Dies kann ein entscheidendes Kriterium für den Erwerb von Wohneigentum sein.

Sollten die Eigentümer notwendige Preisanpassungen perspektivisch nicht akzeptieren, wird die Gesellschaft strukturelle Anpassungen des Geschäftsfeldes vornehmen müssen. Eine ständige kritische Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes ist deshalb aus Rentabilitätsgründen unerlässlich.

Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften

Mit Hilfe der Daten aus dem Darlehens- und Sicherungsmanagementsystems und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters werden die Informationen aus den Grundbüchern und der Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet.

Es wird tendenziell mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungs- und Förderbedingungen gerechnet. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherigen Bundes- und Landesförderungen für energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen einem immer schnelleren Wandel unterliegen und damit nur eine eingeschränkte Planungs- und Kalkulationssicherheit gegeben ist. Zusätzlich zeichnen sich weitere regulatorische Vorgaben im Rahmen der Klimapolitik und der Bankenregulierung ab. Ungeachtet dessen geht die Gesellschaft davon aus, dass es eine substantielle Förderung im Hinblick auf die Klimaziele auch weiterhin geben wird.

Chancen und Risiken aus der Personalstruktur

Insbesondere für Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Sitz in ländlichen Regionen besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund steht neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf im Mittelpunkt der Personalentwicklung der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Mobile Arbeiten in Zusammenhang mit einer neuen, flexibleren Arbeitszeitregelung betrieblich geregelt.

Die Ausbildung junger Menschen hat für die Geschäftsführung höchste Priorität, um die hohe Kompetenz der Belegschaft dauerhaft sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2025 (Ausbildungsjahr 2025/26) bildete die Gesellschaft vier Immobilienkaufleute im 1., 2. und 3. Lehrjahr aus. Eine Auszubildende schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich ab. Zwei Angestellte sind als Prüfer im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/frau ehrenamtlich für die IHK tätig, was mit dazu beiträgt, die hohe Qualität der Ausbildung sicherzustellen. Zwei Studenten der Hochschule Albstadt-Sigmaringen arbeiteten als Werkstudenten für die GSW. Auch in Zukunft wird die Gesellschaft ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder ein Praktikum ermöglichen.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Qualifikation und Fachkompetenz sind die wichtigsten Ressourcen für den unternehmerischen Erfolg in der Zukunft. Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt deshalb einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Fortbildungen und Seminare werden regelmäßig angeboten und in Anspruch genommen. Auch der Bereich Forschung und Entwicklung mit seiner Teilnahme an Bundesforschungsprojekten trägt zum Wissenstransfer in die Fachabteilungen bei. Die digitale Wissensvermittlung gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Risiken aus rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen

Auch in den Geschäftsjahren nach 2025 sind eine Vielzahl von neuen Gesetzen und Verordnungen zu verzeichnen beziehungsweise zu erwarten. Dies betrifft im Wesentlichen die Themen rund um die Verabschiedung des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) inklusive der EU-Gebäuderichtlinie, die Nachhaltigkeitsberichterstattung und die Neuausrichtung der Förderlandschaft auf Bundes- und Landesebene. Des Weiteren zeichnen sich weitere Verschärfungen mit dem EU-Emissionshandel und der EU-CO₂-Grenzsteuer in den kommenden Jahren ab.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2026.

Die Gesellschaft betreibt eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

6. INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZOGEN AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS DER GESELLSCHAFT

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft von Bedeutung sein können, wird ein umfangreiches und auf die Gesellschaft ausgerichtetes Risikomanagement genutzt. Für die notwendige Transparenz, bezogen auf die aktuelle Unternehmenssituation, und auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung, sorgt das Controlling, welches dem Geschäftsführer regelmäßig berichtet und Daten für die Unternehmenssteuerung zur Verfügung stellt.

Die Gesellschaft verfügt über Controlling- und Planungssysteme, die in steigendem Maße mit zur Identifizierung der Chancen und Risiken in den Kerngeschäftsfeldern beitragen. Hierzu gehören insbesondere ein Immobilien- und ein Kreditportfoliomanagementsystem sowie ein – mit dem ERP-System der Gesellschaft vernetztes – Controllingsystem.

Zu den wesentlichen Sicherungselementen des Risikomanagements zählen neben dem Controlling, zu dem der jährliche Wirtschaftsplan und Finanzierungsübersichten bezüglich der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten gehören, weitere interne Kontrollsysteme. Quartalsbezogene betriebswirtschaftliche Auswertungen, regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen, der tägliche Liquiditätsstatus sowie regelmäßige Berichte aus den einzelnen Abteilungen geben umfassend Auskunft über die wirtschaftliche und finanzielle Lage beziehungsweise Entwicklung der Gesellschaft.

Unter ständiger Beobachtung steht insbesondere das Bauträgergeschäft, welches die größten Renditechancen der drei Kerngeschäftsfelder bietet. Gleichzeitig ist dieses Geschäftsfeld immer mit größeren inhärenten Risiken verbunden, die es zu minimieren gilt. Die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine sind in diesem Geschäftsfeld die wesentlichen Risiken. Eine sorgfältige Auswahl der zu realisierenden Bauprojekte sowie die präzise Planung und Projektsteuerung durch die Mitarbeiter ist deshalb unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht.

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, welches über ein Kreditportfoliomanagementsystem abgebildet wird. Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden keine wesentlichen Risiken mit Gefährdungspotentiale für die Gesellschaft festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen zu profitieren beziehungsweise Risiken frühzeitig erkennen zu können. Ein unabhängiger Finanzdienstleister steht außerdem beratend zur Seite. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu den Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

Sigmaringen, den 29. Mai 2026

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau
Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung
– Bauträgerunternehmen des VdK –

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

4. Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Auftragsgemäß haben wir die Prüfung nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung durchgeführt. Dementsprechend haben wir geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der notwendigen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und anderen gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat geführt worden sind. Außerdem haben wir Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft getroffen.

Über die im vorliegenden Bericht getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft von Bedeutung sind.

Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die Anlage 4 [des Prüfberichts].

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 2) der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Stuttgart, 10. Juli 2026

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

5. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stand auch im Geschäftsjahr 2025 vor erheblichen wirtschaftlichen und regulatorischen Herausforderungen. Hohe Bau- und Modernisierungskosten, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau sowie die anhaltend schwache Baukonjunktur belasteten die Investitionstätigkeit. Gleichzeitig erhöhten die Anforderungen an die Dekarbonisierung der Gebäudebestände, die energetische Modernisierung sowie die Digitalisierung den Investitionsbedarf. Die unzureichende Förderkulisse und langwierige Genehmigungsprozesse erschwerten die Umsetzung notwendiger Maßnahmen zusätzlich. Der anhaltende Zielkonflikt zwischen klimapolitischen Vorgaben, bezahlbarem Wohnraum und wirtschaftlicher Tragfähigkeit prägte die Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch im Geschäftsjahr 2025. Der Aufsichtsrat ist jedoch überzeugt, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist.

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Bauausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsleitung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden. Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine projektbezogenen zustimmungspflichtigen Geschäfte.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend schriftlich und mündlich informiert. Dies erfolgte in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte des Geschäftsführers. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen immer in Kenntnis gesetzt.

In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung sowie die Risikosituation der Gesellschaft beraten beziehungsweise die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse

Im Berichtsjahr fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung am 05.02.2025, 18.09.2025 und 18.12.2025 statt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich in einer Sitzung am 18.09.2025 mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte 2025 nicht.

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, den Jahresabschlüssen und den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau beschäftigt. Dem Aufsichtsrat wurde über die laufenden Bauprojekte in Bad Saulgau, Kusterdingen, Mühlacker und Reutlingen sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben in Sigmaringendorf und Tuttlingen berichtet. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde der Aufsichtsrat über die Maßnahmen und Fortschritte der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zur Erreichung der Klimaschutzziele informiert. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat die mögliche Übernahme eines Gebäudebestandes in Pfullingen sowie die Anpassung der Organisationsstruktur der Gesellschaft erörtert.

Im Geschäftsjahr 2026 führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrats eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren neben der Standardprüfung des Rechnungswesens die Organisation sowie die Wirtschaftlichkeit der WEG-Verwaltung. Die Prüfung ergab in allen drei Prüfungsfeldern keinerlei Anlass zu Beanstandungen.

Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Der Aufsichtsrat hat den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart mit Beschluss vom 18. Dezember 2025 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2025 bestellt. Der Prüfungsauftrag wurde nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung erweitert.

Der Abschlussprüfer hat den durch den Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluss der Gesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Im Rahmen des Vermerks bei der Prüfung nach § 16 der Makler und Bauträgerverordnung für das Kalenderjahr 2025 wurden keine Verstöße festgestellt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 17.09.2026 umfassend erörtert und beraten.

Beschlussfassung Jahresabschluss 2025

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 eingehend geprüft. Hierzu lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor.

Der Prüfungsleiter berichtete dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 15.06.2026 über die laufende Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 17.09.2026 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung und den Bericht über die Prüfung nach § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Beschlussfassung des Aufsichtsrates:

1. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht des Geschäftsführers über den Jahresabschluss 2025 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht über die Prüfung gemäß § 16 MaBV für das Kalenderjahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Bericht über die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2026 wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
 - a) Es wird festgestellt, dass dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erteilt wurde.
 - b) Der Jahresabschluss mit Lagebericht und Anhang für das Geschäftsjahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 7.075.000,00 und einer Bilanzsumme von EUR 351.249.142,08 festgestellt.
 - c) Der Bilanzgewinn von EUR 7.080.000,00 wird wie folgt verwendet: Dividendenausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 342.000,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 6.700.000,00 und Gewinnvortrag EUR 38.000,00.
 - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.
 - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.

Dank an Geschäftsführer und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele der Gesellschaft aus.

Rottenburg am Neckar, 17. September 2026

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz
Vorsitzender

Herausgeber:
GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

Konzept und Realisation:
www.stolpundfriends.de

GSW Gesellschaft für
Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH
– Bauträgerunternehmen des VdK –

Leopoldplatz 1 | 72488 Sigmaringen
Telefon 07571 724-0
info@gsw-sigmaringen.de
www.gsw-sigmaringen.de

Immobilienunternehmen des VdK

