

Geschäftsbericht
2024



Immobilienunternehmen des VdK

GSW
wohnen • bauen • leben



Standorte der GSW

Bauorte der GSW



Gesamtbauleistung 1949 - 2024

Im Bereich der Regierungspräsidien
und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.245	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.507	WE/GE
Karlsruhe	=	619	WE/PP/GE
Stuttgart	=	195	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	472	WE
Berlin	=	124	WE/GE

Aktuelle Baumaßnahmen



Preisgünstig Wohnen

Mehrfamilienhaus in der Anton-Günther-Straße
Sigmaringen



Nachhaltig Wohnen

Mehrfamilienhaus in der Ludwigstraße
Reutlingen



Idyllisch Wohnen

Mehrfamilienhäuser in der Kinzelmannstraße
Bad Saulgau



Sorgenfrei im eigenen Zuhause

Seniorenresidenz Kusterdingen in der Langen Gasse
Kusterdingen

Modernisierungsmaßnahmen



Mehrfamilienhaus Am Leopoldplatz 5
Rastatt



Mehrfamilienhäuser
Möwenweg 10/12 und 14/16
Weingarten



Inhalt

01	Die GSW Sigmaringen	
1.1	Vorwort	7
1.2	Das Unternehmen	8
1.3	Kennzahlen	9
1.4	Organe der Gesellschaft	11
02	Brennpunkt Wohnungswirtschaft	12
03	Große Herausforderungen im Bereich Neubau und Modernisierungen	18
3.1	Sigmaringen: Anton-Günther-Straße	20
3.2	Reutlingen: Ludwigstraße	22
3.3	Bad Saulgau: Kinzelmannstraße	24
3.4	Kusterdingen: Lange Gasse	25
3.5	In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2025 Mühlacker: Ziegelhöhe	26
04	Unser Bestand: fit für die Zukunft	
4.1	Rastatt: Am Leopoldplatz 5	28
4.2	Weingarten: Möwenweg 10/12 und 14/16	29
4.3	Mieterstrommodell Am Ziegelacker	30
4.4	Sonnenstrom und E-Mobilität werden ausgebaut	32
05	Ausbildung bei der GSW	36
06	Forschung & Entwicklung	
6.1	KI-optimierte Datennutzung	38
6.2	Interne Entwicklungsprojekte	39
6.3	Wissenstransfer und Beratung	39
07	Soziales Engagement	
7.1	GSW erfüllt „Herzenswünsche“	40
7.2	Hospiz Johannes unterstützt	40
7.3	Neues Entwässerungssystem in Malawi	41
7.4	Hilfsprojekt MARIPHIL auf den Philippinen	41
08	Bilanz 2024	42
09	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	45
10	Bericht des Aufsichtsrates	48

„Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum entwickelt sich zu einem gesamtgesellschaftlichen Problem, das nur durch eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen gelöst werden kann. Die Politik muss jetzt handeln!“

Roy Lilienthal, Geschäftsführer



1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

seit mehr als 75 Jahren erfüllt die GSW Sigmaringen einen Versorgungsauftrag, der in seiner gesamtgesellschaftlichen Bedeutung gar nicht hoch genug bewertet werden kann. Denn eine solide, bezahlbare Wohnung ist eine Grundvoraussetzung, ohne die Gesellschaften nicht existieren können. Wenn die Menschen kein Zuhause mehr finden, bricht einfach alles auseinander. Ich sage das bewusst mit diesem dramatischen Unterton, um deutlich zu machen, was bei der aktuellen Krise der Bau- und Wohnungswirtschaft auf dem Spiel steht.

Die hohen Baukosten, die gestiegenen Zinsen, die notwendige Klimaneutralität, der Fachkräftemangel und der wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum – jeder einzelne Punkt wäre für sich genommen bereits eine ernstzunehmende Herausforderung, in Kombination sind sie nicht weniger als die größte Herausforderung, vor der wir und die gesamte Branche jemals standen. Viele Jahre lang haben die Verantwortlichen aus der Wohnungswirtschaft vor dieser Entwicklung gewarnt und politische Entscheider zum Handeln ermahnt. Erst jetzt setzt sich langsam die Erkenntnis durch, dass etwas geschehen muss. Wie schon so oft hoffen wir, dass die neue Bundesregierung die Krise angeht und ihr die gebührende Aufmerksamkeit widmet. Der angekündigte „Bau-Turbo“ von Bundesbauministerin Verena Hubertz scheint ein erster Schritt in die richtige Richtung zu sein. Ob sich das von Friedrich Merz angekündigte „bauen, bauen, bauen“ auch auf den sozialen Wohnungsbau erstreckt, bleibt abzuwarten. Wie wir von der GSW jedoch eindrucksvoll belegen, ist es durchaus möglich, gut zu bauen, fair zu vermieten und eine solide Rendite zu erzielen.

Auch reicht es nicht, wenn wir als Wohnungswirtschaft immer nur mit dem Finger auf die Politik zeigen. Wir müssen verstärkt zusammenfinden und gemeinsam nach tragfähigen Lösungen suchen. Denn ich bin überzeugt: Die gibt es. Ob durch technische Innovationen, neue Baukonzepte oder branchenübergreifende Kooperationen – wir können Wohnraum gestalten, der sowohl sozialen als auch ökologischen Anforderungen gerecht wird. Dafür braucht es eine stärkere Zusammenarbeit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft und den Willen zu pragmatischen Lösungen.

Ein gutes Beispiel dafür ist die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“, die auf Basis wissenschaftlicher Studien aufzeigt, warum die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz bei Gebäuden nicht bezahlbar und auch in Sachen Klimaschutz wenig zielführend sind. Ihr alternativer Vorschlag lautet verkürzt gesprochen: Der Schlüssel zur Klimaneutralität ist die Energieerzeugung, weniger die Energieeinsparung. Mit anderen Worten: Lasst uns das Geld lieber in wirklich klimaneutrale Erzeugungsanlagen und Infrastruktur stecken, als zu versuchen, jedes Gebäude in ein KfW-Effizienzhaus 40 zu verwandeln. Es sind solche Initiativen, die mir Mut machen und die hoffentlich auch von politischer Seite Gehör finden.

Wir von der GSW sehen uns als aktiven Teil dieser Entwicklung. Und wie Sie auf den nachfolgenden Seiten lesen werden, sind wir bestens dafür gerüstet. Die Zahlen stimmen, wir verfügen über ein kompetentes, hochmotiviertes Team und vor allem gehen wir seit vielen Jahren im Bereich Forschung und Entwicklung innovative Wege, um das Wohnen der Zukunft mitzugestalten. Denn auch wenn wir vor großen Herausforderungen stehen, die GSW wird gemeinsam mit ihrem Gesellschafter, dem Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V., immer ihrer Verantwortung gerecht bleiben und alles dafür tun, dass Menschen ein bezahlbares Zuhause finden.

Mit diesem optimistischen Blick nach vorne danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GSW für ihr außerordentliches Engagement sowie unserem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr
Roy Lilienthal
Geschäftsführer

1.2 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Wohnungsbau im Dienste am Menschen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH – Bauträgerunternehmen des VdK (im Folgenden „GSW“) ist eine Wohnungs- und Immobiliengesellschaft mit Sitz in Sigmaringen. Neben Baden-Württemberg ist sie auch in Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt aktiv. Mit Außenstellen in Ravensburg, Tübingen, VS-Schwenningen und Naumburg/Saale sowie einem eigenen Hausmeisterservice an mehreren Standorten ist die GSW regional stark verankert und nah an den Menschen vor Ort.

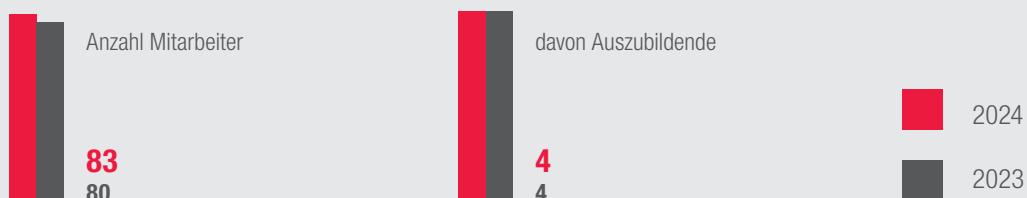
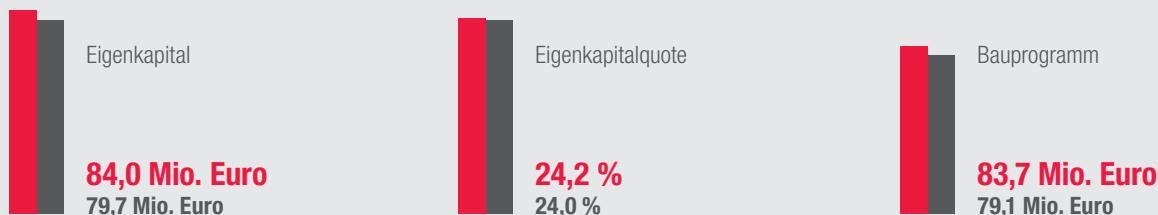
Auftrag der Gesellschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu erhalten. Stets mit dem Anspruch, nachhaltig zu wirtschaften und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern, baut, vermietet und verwaltet die Gesellschaft Immobilien und betreut aktuell einen Bestand von 392 Gebäuden.

Die Geschichte der GSW reicht zurück ins Jahr 1949. Angesichts der dramatischen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gründeten die drei damaligen Kriegsoperverbände, die sich 1955 zum Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. zusammenschlossen, am 25. Juni 1949 die Gesellschaft. Schon 1950 konnten die ersten Wohnungen übergeben werden, fünf Jahre später waren es bereits 2.000. Bis heute ist der VdK Landesverband alleiniger Gesellschafter der GSW.

Im Laufe der Jahrzehnte hat das Unternehmen seine Tätigkeit kontinuierlich erweitert: Stadtanierung, Gewerbe- und Industriebau, die Entwicklung von Bauland sowie der Bau von Pflegeheimen und Seniorenresidenzen gehören mittlerweile zum Leistungsspektrum. Dabei gilt stets die Devise: bauen, wie Menschen wohnen wollen. Ob familienfreundlich, studentisch und preisgünstig oder betreut und sicher für ältere Generationen – die GSW bietet Lösungen für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Aus der einstigen Selbsthilfeeinrichtung ist so eine moderne, innovative Immobiliengesellschaft geworden, die ihre soziale Ausrichtung nie aus dem Blick verloren hat. Ihrem Leitgedanken „Wohnungsbau im Dienst am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben – und damit auch ihrer sozialen, gesamtgesellschaftlichen Verantwortung.

1.3 Kennzahlen



█ 2024
█ 2023



Aufsichtsrat

Hans-Josef Hotz

VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau
Vorsitzender

Thomas Schäfer

VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Sigmaringen
Stellvertreter des Vorsitzenden

Sandra Hertha

Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen
Schriftführerin

Manfred Brüssel

VdK-Kreisverbandsvorsitzender, Tübingen
Mitglied des Prüfungsausschusses

Bernhard Gschwender

Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Nußloch
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Mitglied des Bauausschusses

Jürgen Neumeister

VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen
Vorsitzender des Bauausschusses

Klaus-Martin Weih

Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Waldkirch
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses

1.4 Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Herdwangen-Schönach

Gesellschafter

Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V.
Sitz Stuttgart
Johannesstraße 22, 70176 Stuttgart

Sitz und Anschrift

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau
Baden-Württemberg mbH, – Bauträgerunternehmen des VdK –
Sitz Sigmaringen
Leopoldplatz 1, 72488 Sigmaringen
Telefon (07571) 724-0, Telefax (07571) 724-164
info@gsw-sigmaringen.de, www.gsw-sigmaringen.de

Gründung	25.06.1949
Eintragung in das Handelsregister (HRB 710002)	02.08.1949
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen	20.08.1949
Eintragung der Umfirmierung in das Handelsregister (HRB 710002) nach Wegfall des Wohnungsgemeinnützigenrechts	07.02.1990
Zulassung als Betreuungsunternehmen	03.07.1996
Zulassung als Wohnimmobilienverwalter	08.04.2019

Die GSW ist Mitglied

- ✓ beim vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- ✓ beim GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Landesverbandes Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V., Stuttgart
- ✓ beim Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.,
Bietigheim-Bissingen
- ✓ beim Deutschen Volksheimstättenwerk e. V., Bonn
- ✓ bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen (DESWOS) e. V., Köln
- ✓ beim DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung
Wohnungswirtschaft e. V., Berlin
- ✓ bei der LABEWO – Landesarbeitsgemeinschaft ambulant betreuter
Wohngemeinschaften Baden-Württemberg e. V. V. i. S. d. P.,
Herdwangen-Schönach
- ✓ bei der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben, Weingarten

Baukosten, Bürokratie & Klimaneutralität: So kommen wir aus der Krise!

Wer sich ein wenig mit dem Wohnungsmarkt beschäftigt, und Leserinnen und Leser unseres Geschäftsberichts zählen wir ausdrücklich dazu, weiß, dass es viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt, dass viel zu wenig gebaut wird und dass unsere Gesellschaft mittel- und langfristig auf ein Problem mit immenser Sprengkraft zusteckt. Doch warum ist es offenbar so schwierig, tragfähige Lösungen umzusetzen? Und wie kann dieses Dilemma nachhaltig aufgelöst werden? Diesen Fragen möchten wir in unserem Brennpunktthema nachspüren und Antworten finden.

Die Politik weiß Bescheid

„Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit,“ sprach unser ehemaliger Bundesbau- minister Horst Seehofer am 13. September 2018. Und auch für unseren neuen Bundeskanzler Friedrich Merz ist bezahlbares Wohnen „eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit“. Schön, aus „der“ sozialen Frage unserer Zeit ist also in den vergangenen sieben Jahren „eine der wichtigsten“ geworden. Man kann also optimistisch festhalten, dass die Politik die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum durchaus erkannt hat. Fairerweise muss man sagen, dass dieser Erkenntnisgewinn nicht sonderlich beeindruckend ist. Denn dass es für eine Gesellschaft nicht förderlich ist, wenn sich Menschen keine Wohnung mehr leisten können oder den Großteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, ist so klar wie selbstverständlich. Interessanter wird es bei der Frage, welche Handlungen man aus dieser Erkenntnis ableitet. Auch hier zeigt sich die Politik überraschend einig: 2018 versprach Horst Seehofer „1,5 Millionen neue Wohnungen bis Ende 2021“. Olaf Scholz münzte dieses Versprechen in eine Forderung nach „400.000 Wohnungen pro Jahr“ um und Friedrich Merz belässt es lieber bei einem vollmundigen und interpretierbaren „Bauen, bauen, bauen“. Gut, bezahlbarer Wohnraum soll also vor allem dadurch entstehen, dass er gebaut wird. Auch diese Erkenntnis ist nicht unbedingt nobelpreisverdächtig, aber immerhin stimmig.

„Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit.“

- Horst Seehofer, 2018

„1,5 Millionen neue Wohnungen bis Ende 2021.“

- Horst Seehofer, 2018

„400.000 Wohnungen pro Jahr.“

- Olaf Scholz, 2021

„Bezahlbares Wohnen ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit.“

- Friedrich Merz, 2025



Viel gefordert, wenig gefördert

Nun ist es ja recht nett, wenn Politiker die Wohnungswirtschaft darüber informieren, dass sie bitte mehr bauen möge. Allein, sie tut es nicht. Die Gründe dafür sind vielfältig. Ein Grund ist sicher, dass Kreditzinsen und Baukosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Ein weiterer Grund besteht in der ausufernden Bürokratie, die gerade auch mit Blick auf Bauvorgaben und Förderkriterien immer undurchsichtiger geworden ist. Zentral die Notwendigkeit eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2045 hat eine wahre Welle an gesetzlichen Regelungen und Vorgaben heraufbeschworen, die das ohnehin schon ambitionierte Ziel in weite Ferne rückt. Statt sich mit Stadtplanern, Versorgern und Wohnungsunternehmen an einen runden Tisch zu setzen und gemeinsam zu überlegen, wie Gebäude klimaneutral mit Wärme versorgt werden können, gibt es unzählige Vorgaben, wie ihre Energieeffizienz gesteigert werden muss. Die Idee, dass die sauberste Energie die ist, die gar nicht erst verbraucht wird, ist sicher nicht falsch. Dennoch sollten Aufwand und Wirkung im Blick behalten werden. Den gesamten Wohnungsbestand auf ein solches Effizienzniveau zu sanieren, wie es im Gebäudeenergiegesetz angedacht ist, kann sich unser Land schlicht nicht leisten. Es wird zu teuer, es fehlen die Fachkräfte und vor allem verfehlt dieser Weg die Klimaneutralität. Ein Beispiel: Eine Verstärkung der Dämmung um 10 Zentimeter spart durch geringeren Energieverbrauch ca. 0,4 Tonnen CO₂ pro Jahr. Sie verursacht bei der Herstellung allerdings 7,9 Tonnen CO₂. Folglich „spart“ sie unterm Strich erst in 20 Jahren wirklich CO₂ ein. Und das auch nur, sofern wir in 20 Jahren weiterhin mit fossilen Brennstoffen heizen, was bekanntlich nicht erstrebenswert ist. Ein grundsätzliches Umdenken fordert beispielsweise die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“, die Wege aufzeigt, wie ein klimaneutraler Wohnungsbestand tatsächlich erreicht werden kann, ohne den Bau dringend benötigter, bezahlbarer Wohnungen einzuschränken.

Jetzt aber wirklich!

Was bei Seehofer noch etwas angestaubt „Wohnraumoffensive“ hieß, nennt unsere aktuelle Bundesbauministerin Verena Hubertz jetzt „Bau-Turbo“. Klingt durchaus dynamischer, ob er jedoch auch zündet, wird sich erst noch zeigen. Doch was verbirgt sich eigentlich hinter diesem Turbo? Herzstück der ganzen Sache ist der neue Paragraph 246e des Baugesetzbuches. Mit ihm „können zusätzliche Wohnungen bereits nach einer zweimonatigen Prüfung durch die Gemeinde, ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zugelassen werden“, heißt es auf den Seiten des Bauministeriums. Dieser Ansatz könnte einen Effekt haben, denn tatsächlich entfällt ein nicht unerheblicher Teil der Baukosten auf unendlich lange und wahnsinnig komplizierte Genehmigungsverfahren. Bis zu 20.000 Bauvorschriften können bei Neubauten zum Tragen kommen, da erscheint es als Schritt in die richtige Richtung, wenn zumindest ein paar davon zukünftig entfallen würden. Allerdings gilt auch: Gemeinden dürfen ihre Genehmigungsverfahren nur dann straffen, wenn diese keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringen, wenn sie wirklich erforderlich sind und wenn nachbarschaftliche Interessen berücksichtigt werden. Ob und wie die Gemeinden die neuen Freiräume also nutzen werden und wer das Ganze letztlich überprüft, dokumentiert und verkompliziert, bleibt abzuwarten.



Bauen, aber für wen?

Ein weiterer Kritikpunkt am neuen „Bau-Turbo“: Selbst wenn mehr gebaut wird, heißt das noch lange nicht, dass Mehrparteienhäuser mit bezahlbaren Mietwohnungen errichtet werden. Eine entsprechende Beschränkung auf Mehrwohneinheiten ab sechs Wohnungen ist aus dem aktuellen Kabinettsentwurf gestrichen worden. Mit anderen Worten: Vereinfachte Genehmigungsverfahren kämen auch denen zugute, die mit Immobilien schnelles Geld machen möchten. Würde Bauen günstiger, fielen nach dieser Lesart nicht unbedingt die Mieten, sondern die Renditen würden einfach steigen. Dies ist ohnehin das Grundproblem der gesamten Misere: So lange man ein menschliches Grundbedürfnis wie das Wohnen den freien Kräften des Marktes unterwirft, wird es immer Unternehmen geben, die diese Abhängigkeit zur Steigerung des eigenen Profits ausnutzen. Solange genügend Ressourcen verfügbar waren, ist dieser kapitalistische Ansatz auch nicht ganz verkehrt: Ganz im Sinne von Angebot und Nachfrage

würde die Nachfrage nach günstigem Wohnraum automatisch ein entsprechendes Angebot schaffen. Nur leider sind die Ressourcen an Bauland, Material und Fachkräften begrenzt. Und somit wird auch bei schnelleren Genehmigungsverfahren gebaut, was den größten Profit verspricht – und nicht, was wirklich gebraucht wird.

Eine gewollte Fehlentwicklung

Dieses markttechnische Dilemma hatten schon die Gründeräte der Bundesrepublik früh erkannt und nach dem Krieg Wohnungsbauunternehmen wie die GSW gezielt gefördert. Niemand sollte sich an der Not der Wohnungssuchenden bereichern, sondern ihnen einfach ein Dach über dem Kopf ermöglichen. Die entsprechenden Unternehmen wurden steuerlich begünstigt, finanziell ausgestattet und erfüllten erfolgreich eine Versorgungsfunktion, die bei einem Grundbedürfnis eigentlich selbstverständlich sein sollte. Doch die ungenutzten Möglichkeiten zur Profitmaximierung weckten Begehrlichkeiten und so wurde die Zahl der Sozialwohnungen ab 1990 Schritt für Schritt abgebaut. Gab es 1987 noch 3,9 Millionen Sozialwohnungen, waren es 2022 nur noch etwa 1,09 Millionen, und es werden immer weniger, denn jedes Jahr fallen ca. weitere 100.000 Wohnungen aus der Sozialbindung. Der Rest wird modernisiert, zu deutlich höheren Mieten angeboten oder gleich in Eigentumswohnungen umgewandelt. Eine Schlüsselerkenntnis zu dieser Entwicklung lautet, dass dies nicht aus Versehen geschah, sondern ganz bewusst von Investoren, Großunternehmen und auch Teilen der Politik gewollt war und mit Einschränkungen auch weiterhin gewollt wird. Die Idee dahinter: Wenn man mit Bauen Geld machen kann, wird gebaut. Die Baubranche boomt, es gibt reichlich Wohnraum und die Kommune freuen sich über dicke Einnahmen durch den Verkauf von Bauland und Steuereinnahmen. Ist doch alles ganz wunderbar oder nicht?



Es ist fünf vor 12!

Langsam setzt sich die Erkenntnis durch, dass Profitmaximierung um jeden Preis einen hohen Preis zahlt. Denn wenn manche am Bauen, Verkaufen und Vermieten viel Geld verdienen, gibt es andere, die umgangssprachlich „die Zache zahlen“. Wenn Menschen bis zu 40 % oder noch mehr ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, fehlt ihnen das Geld für andere Dinge, z. B. eine Altersvorsorge. Hohe Mieten führen somit nicht nur zu Ängsten, Unzufriedenheit und Radikalisierung, sie belasten auch Sozialsysteme und gefährden wirtschaftliche Stabilität, da Konsum und Nachfrage schwinden. Schon in wenigen Jahren könnten auch bei uns Trailer-Parks und Slums wie in den USA zum Alltag gehören. Und jetzt? Die Politik sieht die Gefahr und will offenbar gleichzeitig daran festhalten, dass Großinvestoren auch weiterhin mit Immobilien viel Geld machen können. Doch die Annahme, dass der Markt die Sache von ganz allein regelt, wenn man nur ein bisschen die Rahmenbedingungen verbessert, ist falsch und wird das Problem weiter verschärfen.

Die Lösung könnte so einfach sein

Zum Glück haben wir in Deutschland aufgrund unserer Geschichte eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft. So wie die GSW in Sigmaringen gibt es in fast jeder Stadt Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die vor vielen Jahrzehnten mit dem Ziel gegründet wurden, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitzustellen. Hier steht immer der Mensch und nie die Profitmaximierung im Vordergrund. Warum werden diese Unternehmen, die einen gesamtge-

sellschaftlichen Versorgungsauftrag leisten, mit den gleichen Zinsen, Steuern, Baukosten und Regularien belastet, wie ihre profitorientierte Konkurrenz? Die traurige und etwas provokative Vermutung lautet: Weil jene profitorientierte Konkurrenz hervorragende Lobbyarbeit betreibt und gute Kontakte zur Politik pflegt. Denn wäre dem nicht so, gäbe es viele Stellschrauben, mit denen man gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen unterstützen könnte:



1 Weniger Regularien für ein einfaches Bauen

Natürlich haben auch einkommensschwache Haushalte ein Recht auf einen gewissen Standard. Doch im Sinne niedrigerer Baukosten muss es möglich sein, solide Wohnungen zu bauen, die auch ohne eigenen Parkplatz, maximalen Schallschutz, neuesten Stand der Technik usw. auskommen.

2 Öffentliche Förderung ausweiten

Statt immer mehr Geld in sozialbedingte Mietübernahmen und Wohngeld zu pumpen, sollte der Staat die öffentliche Förderung von Sozialwohnungen massiv ausbauen. Er übernimmt einen Teil der Baukosten, so dass die Wohnungen zu einer günstigeren Miete an einkommensschwache Haushalte vermietet werden können.

3 Fokus auf CO₂-Reduzierung legen

Die Energieeffizienz von Gebäuden ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität, aber nicht der einzige. Statt teuer zu dämmen, sollte Geld lieber für wirklich klimaneutrale Heizmethoden aufgewendet werden – gern auch mit Blick auf kommunale Wärmepläne. Kosten und Nutzen müssen im Blick behalten werden.

4 Bauland nach sozialen Kriterien vergeben

Kommunen müssten verpflichtet oder durch Anreize dazu bewegt werden, dass Bauland nicht automatisch an den Meistbietenden veräußert wird. Soziale und nachhaltige Kriterien müssen bei der Vergabe verstärkt Beachtung finden.

Finanzierung für sozialen Wohnungsbau erleichtern

Durch staatlich garantierte, zinsgünstige Kredite sollte der Bau von Sozialwohnungen gezielt gefördert werden. Auch Banken und die EZB gehören mit an den Tisch, um gemeinsam mit der Politik Wege zu finden, wie gemeinwohlorientierte Bauprojekte besser finanziert werden können.

Sozialwohnungen verpflichtend vorschreiben

Durch ein bundesweites Wohnraumfördergesetz sollten Kommunen dazu verpflichtet werden, einen gewissen Anteil ihres Wohnungsbestandes als Sozialwohnungen auszuweisen. Klare Vorgaben und Sanktionen verhindern, dass der Anteil bezahlbarer Wohnungen weiter schwindet.

Grundsteuer an soziale Zwecke koppeln

Der Bau, die Vermietung und Verwaltung von Sozialwohnungen muss steuerlich entlastet werden. Ein sinnvoller Ansatzpunkt wäre beispielsweise die Grundsteuer, die auf mit Sozialwohnungen bebaute Grundstücke entfallen oder zumindest deutlich geringer ausfallen könnte.

In Bildung und Forschung investieren

Universitäten und Fachhochschulen sollten gezielt Wissen im Bereich nachhaltige Stadtplanung und sozialer Wohnungsbau aufbauen und vermitteln – auch im internationalen Austausch. Denn viele Länder zeigen, wie es klappen könnte. Selbst in einer reichen Metropole wie Wien werden 60 % der Wohnungen öffentlich oder genossenschaftlich verwaltet.

Große Herausforderungen im Bereich Neubau und Modernisierungen

Die Gesellschaft hat ihr Neubau- beziehungsweise Projektentwicklungsengagement in 2023 geplant zurückgefahren. Dies war einer toxischen Mischung verschiedener Faktoren geschuldet: Zunächst waren in den vergangenen Jahren die Baupreise aufgrund gestiegener Rohstoffkosten stark gestiegen. Rohstoffengpässen aufgrund unsicherer Lieferketten in Folge der Coronapandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine haben den Anstieg weiter befeuert. Hinzu kamen die gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite sowohl für Immobilien- und Bauträgerunternehmen wie auch für private Erwerber. Verstärkt wurde dies durch eine bis heute unsichere Förderkulisse.

Die Bauvorhaben für das Umlaufvermögen konnten alle noch rechtzeitig in 2022 fertiggestellt werden. Lediglich acht Wohnungen in einem Wohngebäude in Albstadt konnten nicht verkauft werden und wurden 2023 in das Anlagevermögen zur Vermietung übernommen. In 2024 gab es keine weiteren Fertigstellungen in der Bauträgersparte, so dass auch keine Erträge in diesem Geschäftsfeld erzielt wurden. Auch in 2025 sind keine Erträge aus dem Bauträgergeschäft zu erwarten.

Die Gesellschaft war jedoch weiter mit den damals in den Bau gehenden Projekten für das Anlagevermögen in Kehl (Wohngebäude mit 35 Mietwohnungen) und Sigmaringen (Wohngebäude mit 21 Mietwohnungen) beschäftigt, welche in 2024 fertiggestellt wurden. Ein weiteres Wohngebäude in Reutlingen mit 68 Mietwohnungen wurde in 2025 fertiggestellt.

Was den Neubau angeht, bleibt die Gesellschaft weiter vorsichtig. Wie alle anderen schaut auch die GSW gespannt nach Berlin und hofft auf eine Trendwende im Wohnungsbau, während der Wohnungsbedarf in Deutschland immer weiter steigt. Der Bau von Bestandsobjekten gestaltet sich aktuell wirtschaftlich als sehr schwierig, da sich die Mieten nur schwer umsetzen lassen, welche notwendig sind, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Und wenn es wider Erwarten doch gelingen würde, eine solche Wohnung zu vermieten, würde der Mieter höchstwahrscheinlich bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit auf eine günstigere Wohnung kündigen. Ein solches Vermietungsgeschäft wäre nicht mehr nachhaltig geschweige denn wirtschaftlich. Die Gesellschaft hat deshalb ihre Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2023 sowohl für den Bestand wie auch für das Bauträgergeschäft zurückgefahren.

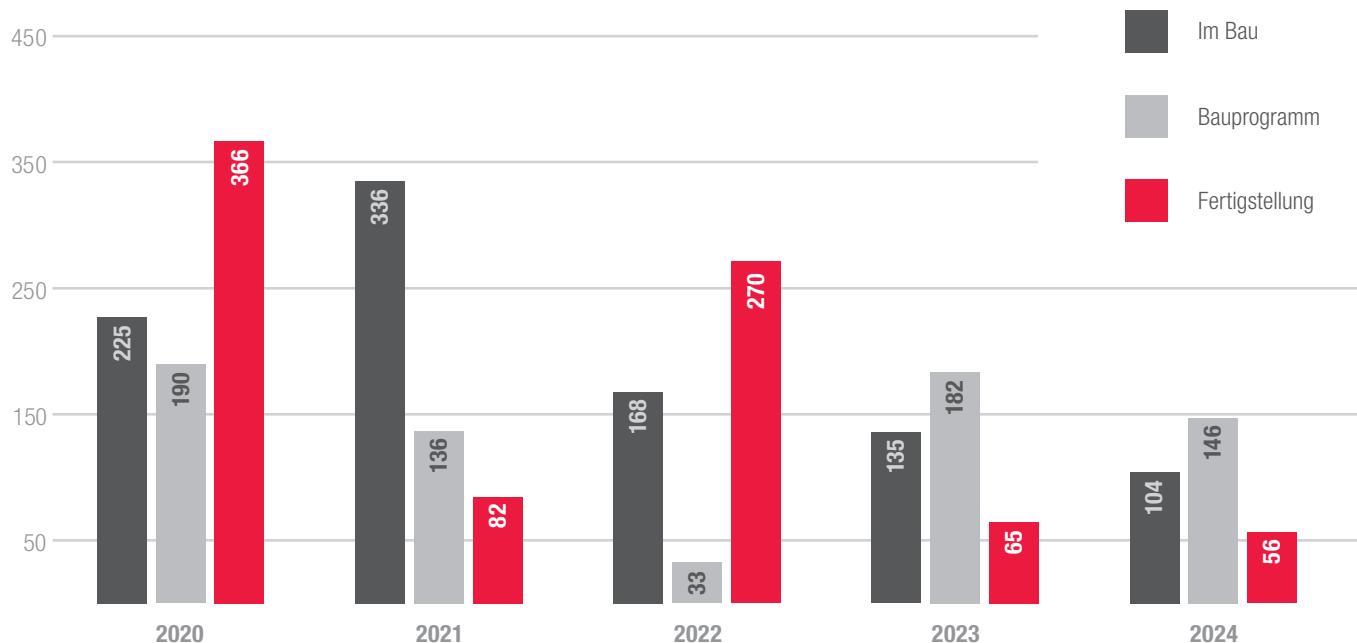
Im Bereich der Sonderimmobilien sieht die Gesellschaft sowohl im Bauträger- wie auch im Bestandsneubau weiterhin Chancen. Hierzu gehört beispielsweise der Bau von Seniorencentren oder Seniorenresidenzen, bei denen die Gesellschaft über eine große Expertise verfügt. Im Jahr 2024 befanden sich mehrere Bauträgerprojekte in der Entwicklung und Pla-

nung, von denen zwei 2024 in den Bau gingen: Zwei Wohngebäude mit zusammen 12 Eigentumswohnungen in Bad Saulgau sowie eine Seniorenresidenz mit 24 betreuten Wohnungen in Kusterdingen. In 2025 soll in Mühlacker ein Seniorencenter mit einem Pflegeheim mit 72 Pflegeplätzen sowie 32 Serviceappartements für die Vermietung sowie eine Seniorenresidenz mit 39 betreuten Wohnungen zum Verkauf in den Bau gehen.

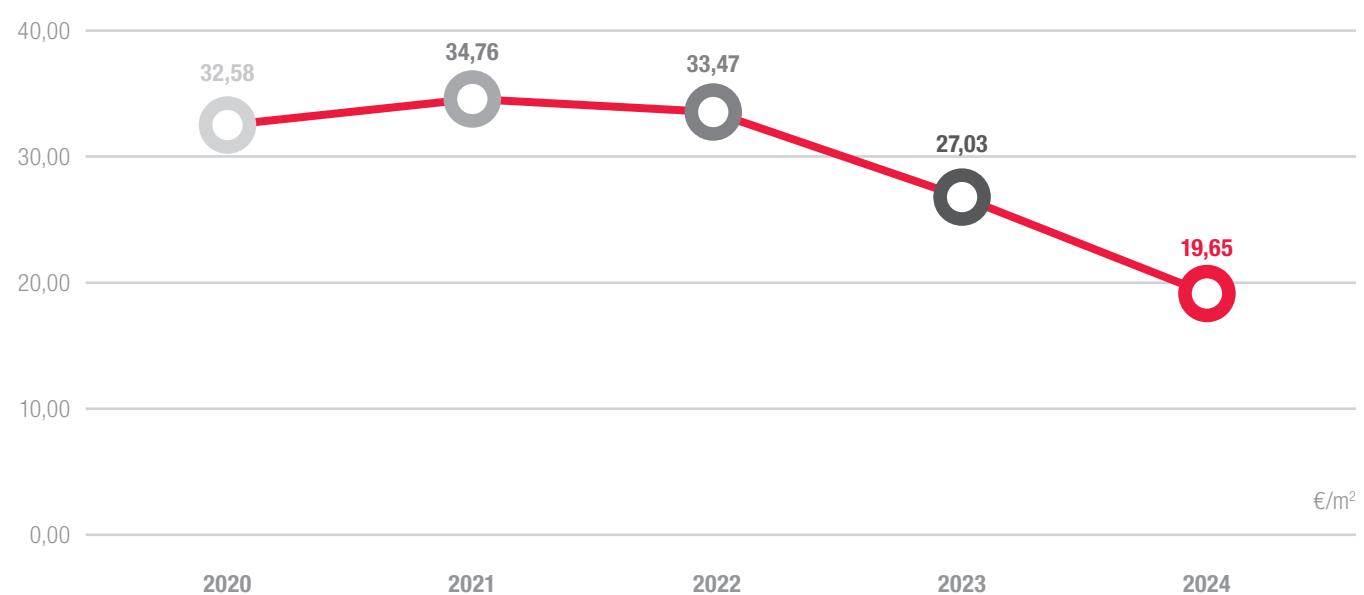
Aber nicht nur Neubauten haben ein fast unerschwingliches Kostenniveau erreicht, welches es fast unmöglich macht, die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Auch die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft sind sprunghaft teurer geworden. Bei einer theoretischen Betrachtung sollten die Mieteinnahmen parallel in gleichem Maße zu den Modernisierungs- und Instandhaltungskosten steigen. Dem ist aber nicht so! Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes und Berechnungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sind die Instandhaltungsleistungen seit 2019 um knapp 49 Prozent gestiegen. Die Kaltmieten haben sich hingegen im gleichen Zeitraum gerade mal um 9,0 Prozent entwickelt. Es liegt auf der Hand, dass dies in der Tendenz zu einem ernsten Problem bei den Investitionen in die Wohnungsbestände als auch bei der notwendigen Entwicklung der Mieten werden kann.

Die Gesellschaft sieht die Notwendigkeit, in die Dekarbonisierung ihres Bestandes zu investieren und den CO₂-Ausstoß nachhaltig zu senken, da es gilt, unseren Planeten auch für weitere Generationen zu bewahren. Gleichzeitig möchte sie aber auch ihrem gesellschaftlichen Auftrag, guten und sicheren, vor allem aber auch bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, weiter gerecht werden. Es gilt daher einen Mittelweg zu finden, die Bestände der GSW möglichst kosteneffizient, das heißt mit dem höchsten Nutzungsgrad, zu sanieren und damit das Mietniveau auf einem noch bezahlbaren Niveau zu halten. Die richtige Mischung hierfür zu finden, ist angesichts einer weiterhin unsicheren Förderkulisse und sich ständig ändernder Gesetze nach Meinung der Gesellschaft derzeit aber noch nicht wirklich möglich. Aus diesem Grund wurden die Investitionen in den Bestand in 2023 und 2024 bewusst zurückgefahren, um die vorhandenen Investitionsmittel nicht unnötig zu verbrauchen, sondern in den nächsten Jahren möglichst optimal zu investieren. Ein erster Schritt in die richtige Richtung ist der Paradigmenwechsel seitens der Gesetzgebung weg von immer höheren Energieeffizienzstandards hin zu emissionsgetriebenen kleinteiligen Formen der energetischen Sanierung, wie es die „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ Ende 2024 forderte.

Neubautätigkeit 2020 - 2024 Wohn- und Gewerbeeinheiten



Gebäudeerhaltungskoeffizient pro m² 2020 - 2024





3.1 Sigmaringen: Anton-Günther-Straße

Im Juni 2023 starteten wir den Bau eines Wohngebäudes mit 21 öffentlich geförderten Wohnungen und 29 oberirdischen Pkw-Stellplätzen in der Anton-Günther-Straße in Sigmaringen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei konzipiert, ein Aufzug verbindet den Keller mit allen Etagen bis zum 2. Obergeschoss. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse; eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Sigmaringen EQSig angeschlossen.

Dank der Kombination aus Solarthermie und einer Hackschnitzelanlage zur Wärmeerzeugung fällt der CO₂-Ausstoß sehr gering aus. Ergänzend wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Gemeinsam mit den Stadtwerken Sigmaringen errichteten wir zudem eine öffentlich zugängliche Doppelladesäule für Elektrofahrzeuge. Die Fertigstellung erfolgte Anfang Dezember 2024, sodass die ersten Mieterinnen und Mieter bereits Weihnachten im neuen Zuhause feiern könnten. Das EUR 5,5 Mio. teure Projekt zeigt, dass auch geförderter Wohnraum mit Qualität und Komfort einhergehen kann.



Hier baut die GSW

www.gsw-sigmaringen.de

Immobilien System



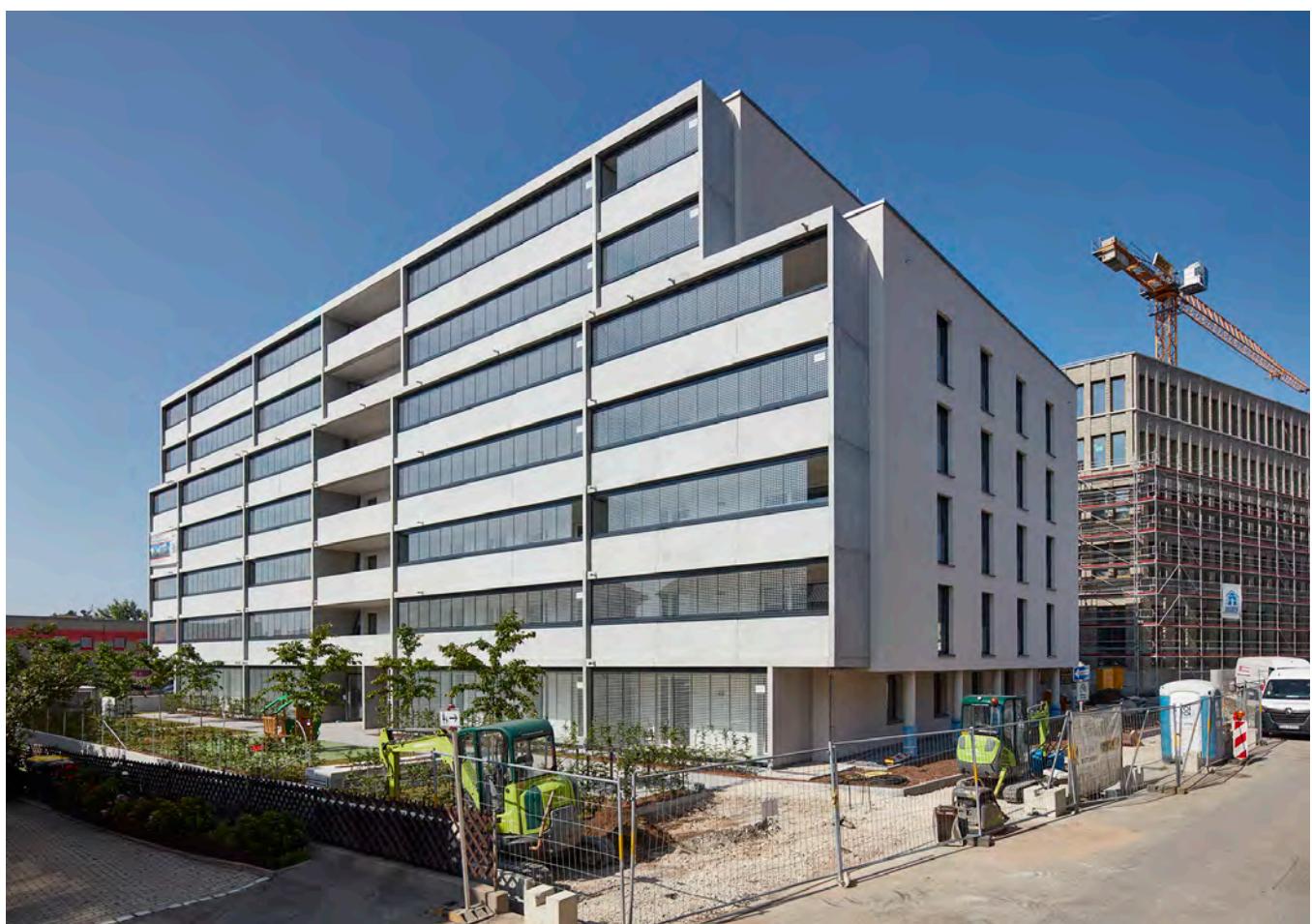
3.2 Reutlingen: Ludwigstraße

Seit Juni 2022 entsteht auf einem Grundstück neben dem neuen Landratsamt Reutlingen ein größeres Wohnprojekt mit insgesamt 68 Wohnungen, von denen 14 über das Landeswohnraumprogramm gefördert werden. Das Angebot reicht von kompakten 1-Zimmer-Wohnungen mit rund 40 m² bis zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 100 m². In der Tiefgarage stehen 62 Stellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar, acht erfüllen zusätzlich die Anforderungen nach § 35 LBO zur Barrierefreiheit.



Um die im städtischen Umfeld unvermeidlichen Schallimmissionen zu begrenzen, erhielten sämtliche Wohnungen vorgelagerte, vollständig verglaste Loggien. Diese können geöffnet werden, sind mit einem Sonnenschutz ausgestattet und bieten nicht nur Lärmschutz, sondern auch eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität mit verlängertem Nutzungszeitraum.

Auch die Energieeffizienz war zentraler Bestandteil der Planung: Eine hochwärmemedämmende Gebäudehülle sowie eine dezentrale Warmwasserversorgung reduzieren den Energiebedarf erheblich. Den kompletten Heizwärmebedarf decken zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen, welche die benötigte Wärme emissionsfrei aus dem Erdreich ziehen. Der dafür benötigte Strom wird teilweise von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach bereitgestellt. Leider hat sich der Innenausbau aufgrund eines Wasserschadens verzögert, so dass das Projekt erst im Juli 2025 fertiggestellt werden konnte. Die Gesamtkosten belaufen sich auf EUR 25 Mio.



3.3 Bad Saulgau: Kinzelmannstraße

In der Kinzelmannstraße in Bad Saulgau errichten wir im Rahmen einer Bauträgermaßnahme zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen, die dazugehörigen 12 Stellplätze sind bereits in der bestehenden Tiefgarage integriert. Mit der Fertigstellung der zwei Gebäude schließen wir die Bauträgermaßnahme in der Kinzelmannstraße ab.

Der Baubeginn erfolgte im November 2024. Die 2- bis 3-Zimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 61 m² und 89 m² und sind mit Balkonen und Fußbodenheizungen ausgestattet. Die Häuser werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Saulgau angeschlossen. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2026 vorgesehen. Die Gesamtkosten liegen bei EUR 3,7 Mio.





3.4 Kusterdingen: Lange Gasse

Mit der Seniorenresidenz in der Langen Gasse in Kusterdingen entsteht seit Juli 2024 ein weiteres Wohnprojekt für Menschen in der dritten Lebensphase. Neben dem neuen Pflegeheim errichten wir 24 seniorengerechte 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Flächen von ca. 54 m² bis 76 m². Alle Wohnungen sind barrierearm, mit dem Aufzug erreichbar und jeweils mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. In der Tiefgarage stehen 18 Stellplätze zur Verfügung, ergänzt durch 4 Carport-Stellplätze. Die Bewohner profitieren von einer hochwertigen Ausstattung sowie bei Bedarf von der professionellen Betreuung durch das pflegerische und hauswirtschaftliche Personal des benachbarten Pflegeheims des Betreuungsträgers Die Zieglersche. Das Richtfest wurde am 12. Juni 2025 gefeiert. Die Fertigstellung des rund EUR 7,6 Mio teuren Neubaus ist für Ende des 1. Quartals 2026 geplant.

3.5 Mühlacker: Ziegelhöhe

Auf ihrem Grundstück in Mühlacker wird die GSW das Projekt „Seniorenwohnen auf der Ziegelhöhe“ realisieren. Errichtet wird der weithin sichtbare Gebäudekomplex oberhalb der Handelsflächen, wo das Seniorenwohnen zusammen mit einem Kindergarten den Rahmen für einen lebendigen Quartiersplatz für Jung und Alt bilden soll.

Die Gesamtanlage wird sich in zwei große Gebäudeteile mit gemeinsamem Innenhof gliedern. Der westliche Teil gehört dann dem Seniorenzentrum St. Franziskus, das vom Rettungsträger Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung betrieben wird. Es umfasst ein Pflegeheim mit 75 Einzelzimmern sowie eine Tagespflege mit 15 Plätzen. Hinzu kommen noch 30 sogenannte Altenwohnungen für Menschen, die selbstständig, aber gut versorgt wohnen möchten. Im östlichen Teil baut die GSW zudem noch eine Seniorenresidenz mit 39 Eigentumswohnungen für Senioren. Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise im KfW 40-Standard gebaut und wird über eine großflächige Photovoltaikanlage zur Erzeugung von eigenem Solarstrom verfügen.

Am 16. Juli 2025 übergab die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH das Grundstück für das „Seniorenwohnen auf der Ziegelhöhe“ an die GSW. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2027 geplant. Die Inbetriebnahme des Pflegeheims soll dann im Sommer 2027 erfolgen. Die Baukosten beziffern sich auf rund EUR 30 Mio.



Startschuss für das Seniorenwohnen auf der Ziegelhöhe: Bei der offiziellen Spatenübergabe freuen sich (v. l.) Architekt Thomas Herrmann, Frank Schneider, Peter Laustetter, Armin Dauner, Achim Geisbauer, Roy Lilenthal, Pia Theresia Franke und Hans-Josef Hotz.





4.1 Rastatt: Am Leopoldplatz 5

Insgesamt 13 Wohnungen haben wir hier aufwendig energetisch modernisiert, um den KfW-Standard 115 zu erfüllen. Herzstück der Maßnahme war die umfassende Dämmung der Außenfassade sowie der Einbau neuer, wärmeisolierender Fenster. Darüber hinaus durften sich unsere Mieterinnen

und Mieter über erneuerte Balkone freuen. Die Dachfläche wird nun für eine hochwirksame Photovoltaikanlage genutzt, die emissionsfreien Sonnenstrom produziert und einen wichtigen Baustein in Sachen Klimaschutz darstellt.





4.2 Weingarten: Möwenweg 10/12 und 14/16

Die beiden Mehrfamilienhäuser am Möwenweg mit jeweils 14 Wohnungen wurden umfassend modernisiert. Am Gebäude Nr. 10/12 begannen die Arbeiten bereits im April 2024, am Nachbargebäude starteten wir dann im August 2024. Es wurden jeweils die Dächer und die Fassaden sowie die Keller- und die obersten Geschossdecken gedämmt. Alle Fenster wurden gegen neuere Modelle mit besserer Isolierwirkung ausgetauscht. Die Elektrik wurde erneuert und – was viele Mieterinnen und Mieter besonders freute – neue Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren mit Briefkasten- und Gegensprechanlage eingebaut. Auf beiden Gebäuden konnten PV-Anlagen montiert werden, deren Strom unmittelbar von den Mietparteien genutzt werden kann. Die Wärmeversorgung in Haus Nr. 10/12 übernimmt jetzt eine moderne Wärmepumpe, die von einem Gas-Spitzenlastkessel unterstützt wird. Im Nachbargebäude blieb die Heizungs- und Warmwasserversorgung aufgrund eines bestehenden Contracting-Vertrags (Gastherme) unverändert.



**„Mit Strom vom eigenen Dach
leisten wir einen wichtigen Beitrag
zum Klimaschutz und schaffen
einen attraktiven Mehrwert für
unsere Mieterinnen und Mieter.“**

Michael Heberle, Bautechniker (Modernisierung)
Abt. Baumanagement/Projektentwicklung/Vertrieb

4.3 Mieterstrommodell Am Ziegelacker: Sonnenstrom für Zuhause

In unserem Quartier Am Ziegelacker wurde eine leistungsstarke Photovoltaikanlage installiert, die verlässlich Sonnenlicht in Strom umwandelt. Das Besondere: Anders als sonst üblich wird der produzierte Strom nicht ins Netz gespeist, sondern direkt von den Mietparteien in den Gebäuden genutzt. Damit alles fair verläuft, hatten alle Mieterinnen und Mieter natürlich die freie Wahl, ob sie den PV-Strom nutzen möchten oder nicht. Intelligente Messsysteme und digitale Stromzähler ermitteln den jeweiligen Verbrauch und rechnen aus, welche Mietpartei wie viel „Sonnenstrom vom eigenen Dach“ genutzt hat.

Den „hauseigenen“ Sonnenstrom bieten wir deutlich günstiger an, so dass übers Jahr gerechnet im Durchschnitt eine Kostenersparnis von rund 10 % realistisch ist. Mieterinnen und Mieter können ihren Anteil am Sonnenstromverbrauch auch durch ihr Verhalten beeinflussen. Wer energiehungreige Verbrauchsmaschinen wie Öfen, Trockner, Waschmaschinen und Staubsauger nur nutzt, wenn gerade die Sonne vom Himmel scheint, verbraucht mehr Sonnenstrom und kann seine Energiekosten entsprechend senken.

Die Versorgungssicherheit bleibt dabei natürlich vollumfänglich gewährleistet. Abends, nachts oder bei bewölktem Himmel produziert die Anlage keinen oder nur sehr wenig Strom, so dass der Bedarf aus dem öffentlichen Netz gedeckt wird. Dieser Verbrauch wird auch weiterhin ganz klassisch über unsere Nebenkostenabrechnung verrechnet. Parallel dazu gibt es eine Abrechnung für den genutzten Sonnenstrom.

Das Mieterstrommodell funktioniert sehr gut, so dass wir es perspektivisch auf weitere Quartiere ausweiten werden. Im Möwenweg in Weingarten können die Mieterinnen und Mieter ebenfalls bereits Strom vom eigenen Dach nutzen.



4.4 Ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft: Sonnenstrom und E-Mobilität werden ausgebaut

Die GSW setzt auf Photovoltaik-Projekte, um die CO₂-Emissionen ihrer Wohnanlagen und Gebäude zu reduzieren. Entscheidend ist die kluge Auswahl der Instrumente und Maßnahmen, die sowohl zu den Nachhaltigkeitszielen beitragen als auch nutzerfreundlich sind und keine hohen Folgekosten haben. Parallel dazu möchten wir auch die E-Mobilität im Bestand fördern und ausbauen.

SOLARENERGIE FÜR UNSERE GEBÄUDE UND WOHNUNGEN

Zunächst ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern der Bestandsgebäude der GSW ein wichtiger Baustein zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Darüber hinaus sollen Mieterstromprojekte dazu beitragen, die Energiekosten der Mieter zu senken.

Laut einer internen Potenzialanalyse sind 50 Prozent der Dachflächen aller GSW-Gebäude mit einer voraussichtlichen Anlagenleistung von rund 7.304 kWp (Kilowatt-Peak) generell für die Installation einer PV-Anlage geeignet. Das rechnerische CO₂-Einsparungspotenzial würde bei rund 2.060 t (Tonnen) liegen. Diese Dächer müssen jedoch auch für die Installation einer Anlage geeignet sein. Unter anderem müssen Statik, Dachneigung sowie Ausrichtung passen und ihr Zustand muss so gut sein, dass die nächsten 20 bis 25 Jahre keine Sanierung ansteht. Weitere technische Herausforderungen können dadurch entstehen, dass einige Gebäude zu hoch für eine Verlegung der Kabel sind oder die Objekte zu viele einzelne Hausanschlüsse besitzen, die eine Zusammenfassung der Teilstücke zu einer Anlage verhindern. Es zeichnet sich somit ab, dass das tatsächliche Potenzial zur Installation von PV-Anlagen im Gebäudebestand deutlich unterhalb der Kennzahlen aus der Potenzialanalyse liegen wird. Investitionen der GSW in PV-Anlagen, verbunden mit soge-

Sigmaringen Am Ziegelacker 1/3		Sigmaringen Am Ziegelacker 5/7	
	Ertrag 51.100 kWh/a		Ertrag 51.100 kWh/a
	Fahrtstrecke 101.519 km		Fahrtstrecke 101.519 km
	Eingesparte CO ₂ -Emission 15.228 kg		Eingesparte CO ₂ -Emission 15.228 kg
	Entspricht gepflanzten Bäumen 455		Entspricht gepflanzten Bäumen 455
Sigmaringen Keltenstraße 12-14		Sigmaringen Keltenstraße 16-20	
	Ertrag 28.300 kWh/a		Ertrag 52.500 kWh/a
	Fahrtstrecke 56.223 km		Fahrtstrecke 104.300 km
	Eingesparte CO ₂ -Emission 8.433 kg		Eingesparte CO ₂ -Emission 15.645 kg
	Entspricht gepflanzten Bäumen 252		Entspricht gepflanzten Bäumen 467

nannten Mieterstrommodellen, werden deshalb von Gebäude zu Gebäude im Einzelfall entschieden und umgesetzt. Hinzu kommt, dass es immer noch erhebliche rechtliche Unsicherheiten bezüglich des Betriebes von Mieterstromprojekten gibt.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 PV-Anlagen mit einer Leistung von rund 75,6 kWp p. a. auf Dächern von GSW-Gebäuden in Betrieb genommen. Die Gesamtleistung der PV-Anlagen auf den Dächern der GSW-Gebäude beträgt zum 31. Dezember 2024 rund 692,18 kWp. Aktuell wird eine größere PV-Anlage auf dem Dach des GSW-Verwaltungsgebäudes L1 am Leopoldplatz in Sigmaringen installiert.

Weitere Photovoltaikanlagen sind für 2025 geplant oder bereits in Umsetzung:

Standort	Ertrag kWh/a
Rastatt Innstraße 4/6	54.900 kWh/a
Rastatt Leopoldplatz 5	27.400 kWh/a
Sigmaringen Leopoldplatz 1	93.100 kWh/a
Reutlingen Ludwigstraße 17	77.700 kWh/a

Sigmaringen Am Ziegelacker 8/10/12	Sigmaringen Am Ziegelacker 13	Sigmaringen Am Ziegelacker 22/24/26
 Ertrag 102.200 kWh/a	 Ertrag 31.400 kWh/a	 Ertrag 102.200 kWh/a
 Fahrstrecke 203.037 km	 Fahrstrecke 62.381 km	 Fahrstrecke 203.037 km
 Eingesparte CO ₂ -Emission 30.456 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 9.357 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 30.456 kg
 Entspricht gepflanzten Bäumen 909	 Entspricht gepflanzten Bäumen 279	 Entspricht gepflanzten Bäumen 909
Sigmaringen Anton-Günther-Straße 15	Weingarten Möwenweg 10/12	Weingarten Möwenweg 14/26
 Ertrag 28.400 kWh/a	 Ertrag 54.200 kWh/a	 Ertrag 37.200 kWh/a
 Fahrstrecke 56.421 km	 Fahrstrecke 107.677 km	 Fahrstrecke 73.904 km
 Eingesparte CO ₂ -Emission 8.463 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 16.152 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 11.086 kg
 Entspricht gepflanzten Bäumen 253	 Entspricht gepflanzten Bäumen 482	 Entspricht gepflanzten Bäumen 331
Kehl Söllingstraße 1a	Biberach Sebastian-Kneipp-Weg 6	Bad Krotzingen Südring 17/19
 Ertrag 19.000 kWh/a	 Ertrag 23.400 kWh/a	 Ertrag 54.900 kWh/a
 Fahrstrecke 37.747 km	 Fahrstrecke 46.488 km	 Fahrstrecke 109.068 km
 Eingesparte CO ₂ -Emission 5.662 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 6.973 kg	 Eingesparte CO ₂ -Emission 16.360 kg
 Entspricht gepflanzten Bäumen 169	 Entspricht gepflanzten Bäumen 208	 Entspricht gepflanzten Bäumen 488



E-MOBILITÄT FÜR UNSERE MIETER

Bereits im Jahr 2020 erstellte die GSW eine erste E-Ladesäule in ihrem Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin. Seitdem stattet die GSW ihre Neubauprojekte kontinuierlich mit E-Ladesäulen aus. Zum 31. Dezember 2024 befinden sich an 4 Standorten 10 Ladestellen mit 19 Zapfstellen in Betrieb.

Zusätzlich werden im Verwaltungsgebäude L1 der GSW am Leopoldplatz in Sigmaringen 9 Zapfstellen sowie eine Ladesäule mit zwei weiteren Zapfstellen betrieben, an denen die 12 E-Fahrzeuge des GSW-Fuhrparks laden können.

KFZ-Ladestationen	Ladestellen	Zapfstellen
Sigmaringen, Leopoldplatz 1 (GSW)	10	11
Freudenstadt, Am Wilhelmsbau 7/9	1	2
Mössingen, Eschenstraße 10-18	5	10
VS-Schwenningen, Wasenstraße 24	1	1
Berlin, Groß-Berliner-Damm 120a	3	6

Darüber hinaus wurde von uns bereits eine größere Anzahl an Stellplätzen in unserem Bestand mit der für den Betrieb von Zapfstellen notwendigen Ladeinfrastruktur vorbereitet. Bislang ist jedoch noch keine Nachfrage nach diesen Stellplätzen zu verzeichnen.

Im Rahmen von E-Mobilitätskonzepten stellt die GSW ihren Mietern und Anwohnern zudem an drei Standorten mittlerweile auch E-Fahrzeuge zum Ausleihen zur Verfügung.

AUSLEIHSTATIONEN FÜR E-BIKES UND E-LASTENRÄDER

Um unseren Mietern den Umstieg auf das Rad zu erleichtern, bietet die GSW seit 2025 in einer Wohnanlage E-Bikes und E-Lastenräder zum Ausleihen an. Dies erfolgt per App, die sich die Nutzer kostenlos herunterladen können. Die Räder werden induktiv geladen und sind rund um die Uhr fahrbereit.

Ausleihstationen	Anzahl Räder	Typ Räder
Tübingen, Wennfelder Garten 3	4	2x Lasten E-Bike
		2x E-Bike

Trotz günstiger Konditionen und mehrfacher Bewerbung werden die E-Bikes und E-Lastenräder von den Mietern und Anwohnern weniger in Anspruch genommen als erwartet. Die GSW wird dieses Projekt daher kritisch bewerten und einen Ausbau des Angebots von der weiteren Entwicklung der Nutzerzahlen abhängig machen.

Ausleihstationen für E-Autos	Anzahl Pkw
Tübingen, Wennfelder Garten 10	1
Mössingen, Eschenstraße 10-18	2
Berlin, Groß-Berliner-Damm 120a	1

Ausbildung bei der GSW:

Die ganze Welt der Immobilien erleben

Immobilienkaufleute beschäftigen sich, vereinfacht gesagt, mit allen Fragen rund um Wohnungsverwaltung, -vermietung und das Bauträgergeschäft. Sie helfen anderen Menschen, möglichst gut zu wohnen – ob zur Miete, genossenschaftlich oder im Eigentum Im Ausbildungsjahr 2024/25 bilden wir aktuell drei Auszubildende zu Immobilienkauffrauen aus. Wir haben Liz Braun (1. Lehrjahr), Kim Palme (2. Lehrjahr) und Andrea Leute (3. Lehrjahr) gebeten, von ihrer Ausbildung zu berichten.

Wie könnt ihr die Ausbildung bei der GSW beschreiben?

Andrea Leute: „Durch die Abwechslung zwischen Büroarbeit und Außen-
dienst haben wir die Möglichkeit, unser Fachwissen anzuwenden, Erfahrungen zu sammeln, unsere kommunikativen Stärken zu fördern sowie unsere sozialen Kompetenzen zu stärken. Während unserer Ausbildung durchlaufen wir alle Abteilungen, da die GSW eine umfangreiche und vielfältige Ausbildung bietet. Dabei haben wir die Möglichkeit herauszufinden, welche Tätigkeiten uns am meisten liegen beziehungsweise am meisten Spaß machen.“

Kim Palme: „Im Bestandsmanagement darf man beispielsweise Mietverträge erstellen oder Besichtigungen durchführen, in der WEG-Verwaltung Versammlungen vorbereiten, im Maklergeschäft Werbemaßnahmen entwickeln und bei Verkaufsveranstaltungen Gespräche mit Interessenten führen und im Baumanagement an Terminen mit Ingenieuren oder Fachingenieuren teilnehmen sowie natürlich die Baustellen der GSW besuchen. Man sitzt also nicht nur am Schreibtisch, sondern kommt viel raus und lernt die verschiedenen Menschen und Lebenssituationen kennen.“

Liz Braun: „In der Ausbildung wird auch viel Wert darauf gelegt, dass wir die verschiedenen Geschäftsprozesse verstehen und vor allem auch ein Verständnis entwickeln, wie die einzelnen Abteilungen beziehungsweise abteilungsübergreifende Prozesse zusammenhängen.“

Gibt es etwas, das während eurer Ausbildung besonders viel Spaß macht?

Andrea Leute: „Besonders viel Spaß macht tatsächlich die Tätigkeit in den Geschäftsstellen der GSW. Während der Ausbildung dürfen wir immer wieder in den Außenstellen in Tübingen, Villingen-Schwenningen oder Ravensburg arbeiten. Naumburg ist bedauerlicherweise etwas zu weit weg. Nirgendwo ist man näher an den Mieterinnen und Mietern der GSW als dort. Bei Vertretungstätigkeit dürfen wir fast alle Verwalter- und Verwaltungstätigkeiten wahrnehmen. Es ist toll, dass die GSW so viel Vertrauen in uns Auszubildende setzt und wir schnell anspruchsvolle Tätigkeiten ausüben dürfen.“

Kim Palme: „Toll ist auch, dass wir bei Veranstaltungen wie Spatenstiche, Richtfeste oder Einweihungen mithelfen dürfen. Dort lernt man dann auch einmal den Aufsichtsratsvorsitzenden der GSW, Herrn Hans-Josef Hotz, kennen und erlebt, wie gut auch das Verhältnis zwischen der GSW und ihrem Gesellschafter, dem Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. ist.“

Was sollte man für den Ausbildungsberuf zum/r Immobilienkaufmann/frau mitbringen?

Kim Palme: „Wenn man sich für den Beruf interessiert, sollte man wissbegierig und neugierig sein ... und begeisterungsfähig. Unser Ausbilder sagt immer, dass wir für unsere Ausbildung und Tätigkeiten „brennen“ müssen. Auch sind ein starkes Durchhaltevermögen und Lernbereitschaft erforderlich, da im Blockunterricht an der Berufsschule in Pforzheim doch viel verlangt wird und der Stoff auch häufig sehr trocken ist, da man viel mit Gesetzesrestexten arbeiten muss. Unser Ausbilder legt auch immer sehr viel Wert auf die Berichtsheftführung, da es sein persönliches Ziel ist, dass wir nach der Ausbildung mindestens eine Seite fehlerfrei schreiben können, was sehr anstrengend sein kann.“

Liz Braun: „Nach der Ausbildung gibt es vielfältige Möglichkeiten sich weiterzuentwickeln. So kann man berufsbegleitend den Immobilienfachwirt und anschließend den Abschluss zum Immobilienökonom erwerben. Eine ehemalige Auszubildende ist heute sogar als IT-Administratorin in der GSW tätig und ein weiterer ehemaliger Auszubildender ist seit kurzem Abteilungsleiter.“

Gibt es noch etwas, was ihr zum Abschluss unseres Gesprächs sagen wollt?

Kim Palme: „Ich spreche sicherlich für uns alle, wenn ich sage, dass die GSW sehr bemüht ist, die Auszubildenden von Beginn der Ausbildung an in alle Arbeitsprozesse einzubeziehen und bestmöglich auf das Berufsleben vorzubereiten. Wir haben das Vertrauen unseres Ausbilders und dürfen von Anfang an verantwortungsvolle Tätigkeiten ausführen. So haben alle Auszubildenden ab dem ersten Tag ihrer Ausbildung Auftragsvollmacht bis zu EUR 5.000,00. Vor zwei Jahren war einer unser Vorgänger, Marco Eisemann, sogar Branchenbester Auszubildender in Deutschland, was für eine Ausbildung bei der GSW spricht beziehungsweise den hohen Ausbildungsstand belegt.“



Die Ausbildung bei der GSW

Die Ausbildungsdauer beträgt drei Jahre. Da die Ausbildung sehr umfangreich ist, gibt es bei einer Ausbildung bei der GSW keine Lehrzeitverkürzung. Circa 40 Prozent der Ausbildung finden in der Berufsschule in Pforzheim statt (Blockunterricht). Ausbildungsbegleitend können die Auszubildenden bei der GSW auch noch den Abschluss als Immobilienassistenten/-in im 2. und 3. Lehrjahr erwerben (Voraussetzung ist jedoch die Fachhochschulreife). Damit haben die Auszubildenden der GSW nach drei Jahren Ausbildung gleich zwei anerkannte Berufsabschlüsse in der Tasche.



Ein wichtiger Teil des Teams (v. l.): unsere Auszubildenden Kim Palme, Andrea Leute und Liz Braun

Andrea Leute hat mittlerweile ihre Ausbildung beendet. Mit Loreen Dehm und Florian Weiß (1. Lehrjahr), Liz Braun (2. Lehrjahr) und Kim Palme (3. Lehrjahr) bilden wir 2025/26 sogar vier Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Denn Ausbildung ist nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung. Mittlerweile stellt die Ausbildung auch einen zentralen Baustein bei der Gewinnung von fachlich qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in einem immer enger werdenden Personalmarkt dar. Wir sind stolz auf unsere ehemaligen und aktuellen Auszubildenden, die einen wichtigen Teil des personellen Rückgrates der GSW bilden.

6.1 KI-optimierte Datennutzung: Wegbereiter für technische Innovationen

Wie werden wir in Zukunft wohnen? In Gänze lässt sich diese Frage nicht beantworten, doch eine Sache scheint klar: Die Digitalisierung schreitet auch hier voran. Smart-Home-Anwendungen, wie digital steuerbare Heizungssysteme, funkgesteuerte Schließmechanismen und automatische Beleuchtungen werden zunehmen und den Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter steigern.

Für den einen mag diese Entwicklung beängstigend klingen, andere können es gar nicht erwarten, endlich alle Bereiche des Wohnens per App zu steuern. Ob man die neue Technik nutzt, bleibt natürlich jedem selbst überlassen. Doch auch für Energieversorger, Stadtplaner, Architekten und auch Wohnungsunternehmen bietet diese Entwicklung spannende Möglichkeiten.



Seit 2023 ist die GSW Anwendungspartnerin im Forschungsprojekt „SECAI – Sustainable heating through Edge-Cloud-based AI Systems“ (Edge-Cloud-basierte KI-Systeme für nachhaltiges Heizen). Das Projekt wird vom BMWE im Rahmen des Technologieprogramms „Edge Datenwirtschaft“ gefördert (www.secai-energy.de).

Ziel ist es, das Heizen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch den Einsatz von KI und Edge Computing effizienter zu gestalten. Die Datenverarbeitung erfolgt dabei direkt vor Ort und muss nicht zwingend über eine Cloud laufen. Im Mittelpunkt stehen drei Themen:

1. Transparenteres und effektiveres Heizen in den Wohnungen – ohne Einbußen beim Komfort.
2. Optimierte Steuerung der Wärmebereitstellung im Heizungskeller, basierend auf dem kombinierten Heizverhalten aller Wohneinheiten sowie auf Wetterprognosen.
3. Die Motivation der Mietparteien, bewusster mit dem wertvollen Gut Energie umzugehen.

2023/2024 lag der Schwerpunkt auf der technischen Umsetzung: In drei Gebäuden (zwei ungedämmten und einem energetisch sanierten) wurden Gateways, digitale Heizkörperthermostate, Temperatursensoren sowie An- und Abwesenheitstaster installiert. Damit lassen sich Heizkörper automatisch absenken und bei Rückkehr wieder hochregeln. Für die Einzelraumsteuerung sowie die Einrichtung von Heizplänen wurde den Mietenden nach einer kurzen Einweisung eine App übergeben.

Last but not least wurden alle Wärmeerzeuger digitalisiert und in zwei Gebäuden ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Die erforderlichen technischen Voraussetzungen waren somit erfüllt, um während der Heizperiode 2024/2025 in allen drei Gebäuden umfassend Daten zu erfassen.

Die GSW engagiert sich als Forschungs- und Anwendungspartnerin in zwei Projekten, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) im Rahmen von Technologieprogrammen gefördert werden. Ziel dieser Programme ist es, die sichere, übergreifende Nutzung von Daten sowie den Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) zu erproben und dauerhaft zu etablieren.

In den Projekten ermöglicht die GSW den Zugang zu Gebäuden und stellt den Kontakt zu interessierten Mietparteien her. Außerdem bringt sie ihre Expertise aus der Wohnungswirtschaft ein und vermittelt den Forschungs- und Industriepartnern die Anforderungen der Mietenden. Sie achtet u. a. darauf, dass die besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen bzgl. privater Wohnungen sowie ethische Aspekte berücksichtigt werden.



Abbildung 1: Technik der Zukunft: Die neuen, digital ansteuerbaren Thermostate des SECAI-Forschungsprojektes wurden in den teilnehmenden Wohnungen installiert.



Abbildung 2: Ich bin dann mal weg: Mit den montierten Anwesenheitstaster in den Wohnungsfluren kann der Heizung signalisiert werden, ob jemand zu Hause ist.



Abbildung 3: Ventiltausch

SmartLivingNEXT®

ForeSightNEXT

Auch das Projekt „ForeSightNEXT – Plattform für Daten, künstliche Intelligenz und Services im Smart-Living-Ökosystem“ wird vom BMWE im Rahmen des Technologieprogramms „SmartLivingNEXT – Künstliche Intelligenz für nachhaltige Lebens- und Wohnumgebungen“ gefördert. Im Mittelpunkt steht der Nutzen wohnungswirtschaftlicher Daten, die bei übergreifenden Themen wie Energieeffizienz und Transparenz, aber auch strategischen Ausrichtungen wie der kommunaler Wärmeplanung wichtig sind.

Im ersten Projektjahr stand die Konzeption der Anwendungsfälle im Vordergrund, seit 2024 geht es um deren praktische Umsetzung. Hierbei nahm der Bereich „Forschung & Entwicklung“ die Perspektive der Anwendenden ein, als dessen Patin die GSW in diesem Projekt fungiert. Mit anderen Worten: Anwendungen, wie beispielsweise eine neue App, werden von unseren Mieterinnen und Mietern getestet. Die Entwickler erhalten dadurch wertvolles Feedback und können ihr Produkt weiter anpassen und verbessern.

Im Projektzeitraum, werden immer wieder Testende oder zukünftig Nutzende zu Erprobungen mit einbezogen. Werden diese Personen allerdings nur schlecht informiert oder mit Anwendungen konfrontiert, die für sie nicht nutzbar sind, kann sich das unmittelbar auf den weiteren Entwicklungsprozess auswirken. Im schlimmsten Fall „fällt“ eine gute Anwendung durch, weil die Begleitumstände ungenügend waren. Um dem vorzubeugen, hat

der Bereich „Forschung & Entwicklung“ den Leitfaden „Perspektive der Anwender:innen“ entwickelt. Er berücksichtigt die Bedürfnisse von Testenden und Nutzenden sowohl während der Projektphase als auch darüber hinaus. Ganz grundsätzlich ist damit auch das Ziel verbunden, die Testpersonen zu wertschätzen und nicht nur als Datenliefernde zu betrachten, sondern als Mitforschende, die aktiv Wissen generieren.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auch unter www.smartlivingnext.de.

„Durch KI gewinnt die Digitalisierung auch im Wohnbereich massiv an Geschwindigkeit. Als GSW werden wir diese Entwicklung mitgestalten.“

Birgid Eberhardt, Projektleiterin Forschung & Entwicklung

6.2 Interne Entwicklungsprojekte

Unser Vorhaben, die Energieerzeugung und -verteilung mithilfe digitaler Verfahren zu optimieren, wird vom Bereich „Forschung & Entwicklung“ kontinuierlich durch Marktrecherchen begleitet. In der Zwischenzeit ist die Zahl der Anbieter gestiegen, so dass wir jetzt zwei Lösungen mit ganz unterschiedlichen Ansätzen testen wollen. Bei der einen wird die Einstellung der Heizanlage (Wärmeerzeuger) optimiert, während bei der anderen die Heizkörper digitalisiert werden. Welcher der beiden Ansätze letztlich besser funktioniert, werden wir voraussichtlich noch 2025 erfahren.



6.3 Wissenstransfer und Beratung

Wie in den vergangenen Jahren wurde die Assistenz-Wohnung in Waiblingen auf Stand gehalten und für zahlreiche Präsentationen und individuelle ad-hoc-Beratungen genutzt. In Workshops, Vorträgen, Schulungen und Beratungen wurden Informationen zu Barrierefreiheit, zur technischen Basisausstattung, zum Einsatz von Assistenzanwendungen und auch zur

Nutzung moderner Technologien für Erleichterungen im Alltag vermittelt. Auch andere Bauherren schätzen die Kompetenz des Bereichs „Forschung & Entwicklung“ in diesem Themenfeld, so dass wir bei zwei externen Neubauprojekten für Seniorenoberungen beratend tätig sind.

Solidarität mit Menschen in Not – hier und weltweit

Als Unternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. übernehmen wir selbstverständlich Verantwortung für die Gesellschaft. Das zeigt sich nicht nur darin, dass wir guten und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Jahr für Jahr engagieren wir uns über unser Kerngeschäft hinaus – mit Solidarität für Menschen, die

Unterstützung benötigen. Seit vielen Jahren fördern wir zudem soziale Initiativen, kulturelle Angebote und Schulen in der Region Sigmaringen. Auch 2024 haben wir eine Vielzahl an Projekten begleitet, von denen wir einige beispielhaft vorstellen möchten.

7.1 GSW erfüllt „Herzenswünsche“

Zu Weihnachten spendeten wir 2.500 Euro an die Aktion „Herzenswünsche“ der Johannes-Ziegler-Stiftung. Sie unterstützt seit vielen Jahren Menschen und Projekte, für die es keine öffentlichen Mittel gibt. Ein gutes Beispiel dafür ist Jonas*. Er ist 21 Jahre alt, lebt in einer Pflegefamilie und verbringt jede freie Minute auf einem Bauernhof. Tiere versorgen, Pferde striegeln, Stallarbeit – das alles tut ihm gut und gibt ihm Halt. Sein größter Wunsch ist der Traktorführerschein, um noch tatkräftiger helfen zu können.

Mira* hingegen erlebte eine Kindheit voller Brüche: Beide Eltern haben sie in Deutschland zurückgelassen. Fragen nach dem „Warum“ begleiten sie bis heute. Ihre große Sehnsucht ist ein professioneller Hip-Hop-Kurs, in dem sie Sorgen und Ängste beim Tanzen hinter sich lassen kann. Die Stiftung erfüllt diesen und vielen anderen Menschen auch dank unserer Hilfe ihre „Herzenswünsche“.

(* Name geändert

Selbst ein kleiner Beitrag kann viel bewirken



Sie möchten auch „Herzenswünsche“ erfüllen? Dann besuchen Sie die Seite www.zieglersche.de/spenden oder nutzen den nebenstehenden QR-Code.

7.2 Hospiz Johannes unterstützt

Mit einer Spende von 2.000 Euro an den Förderverein Hospiz Johannes e. V. haben wir dazu beigetragen, schwerstkranken und sterbenden Menschen eine einfühlsame Betreuung zu ermöglichen. Das Hospiz Johannes – eine gemeinsame Einrichtung des Zollernalbkreises und des Landkreises Sigmaringen – bietet Platz für acht Gäste und ergänzt die bestehende Hospizarbeit beider Regionen. Trägerin ist die St. Elisabeth-Stiftung aus Bad Waldsee, gegründet wurde das Hospiz von den

Franziskanerinnen von Reute, die so ihr karitäatives Wirken auch für die Zukunft gesichert haben. Unter ihrem Leitgedanken „Wir sind da und helfen, wenn Menschen uns brauchen“ begleitet die Stiftung Menschen am Lebensende und ihre Angehörigen.

Mehr Informationen zum Hospiz Johannes finden Sie unter www.foerderverein-hospiz-johannes.de.

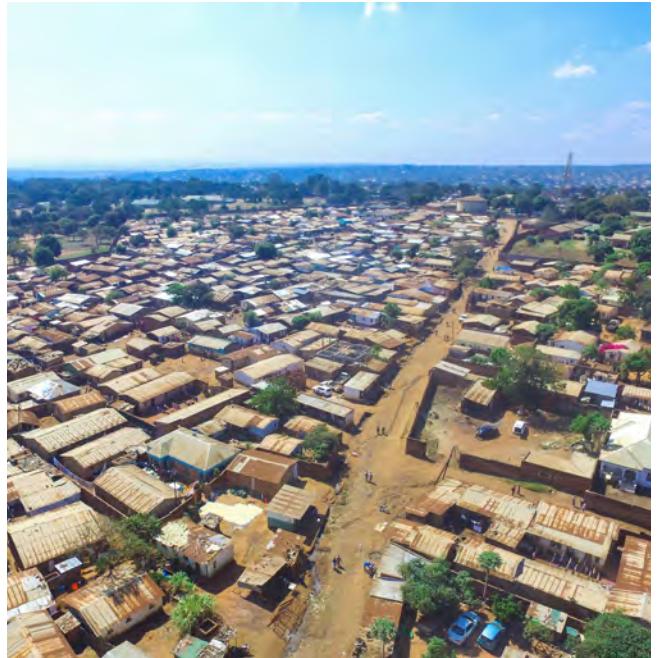


Mit einer Spende von 5.250 Euro unterstützen wir erneut die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. Mit dem Geld wird der Ausbau eines Entwässerungssystems in Lilongwe, Malawi vorangetrieben, was die Lebensbedingungen von rund 7.000 Menschen verbessert. Langfristig soll zudem eine Wohnungsgenossenschaft gegründet und aufgebaut werden. Zum Hintergrund: Malawi erlebt einen massiven Zuzug in die Städte. Vor allem in der Hauptstadt Lilongwe haben sich in den vergangenen 30 Jahren die Einwohnerzahlen verfünfacht. In den Slums leben viele Menschen unter schwierigsten Bedingungen: Lehmhäuser brechen bei Regen zusammen, Straßen werden überflutet, die hygienische Situation ist prekär. Die Betroffenen haben kaum Möglichkeiten, dieser Lage aus eigener Kraft zu entkommen.

Weitere Informationen finden Sie im Netz auf
[www.deswos.de/projekte/gesundheit/
 slumgebiete-malawi.](http://www.deswos.de/projekte/gesundheit/slumgebiete-malawi)



7.3 Neues Entwässerungssystem in Malawi



Im Einsatzgebiet des Hilfsprojekts MARIPHIL e. V. leiden viele Familien zur Weihnachtszeit unter Hunger. Mit unserer Spende von 1.000 Euro konnten 875 kg Reis verteilt und damit 25 Familien unterstützt werden. Denn für viele Familien auf den Philippinen reicht das Einkommen nicht aus, um den täglichen Hunger zu stillen. Besonders kinderreiche Familien oder solche, die durch Schicksalsschläge in Not geraten sind, trifft die Armut besonders hart. Mit unserer Spende konnten wir dazu beitragen, dass zumindest einige Kinder und Familien etwas hoffnungsvoller in die Zukunft schauen konnten.

Auch über die Armenspeisung hinaus engagiert sich MARIPHIL auf vielfältige Weise für die Ärmsten der Armen. Mehr Hintergründe erfahren Sie auf www.mariphil.net.

7.4 Hilfsprojekt MARIPHIL auf den Philippinen



Dankschreiben philippinischer Familien für die erhaltenen Reissäcke



Diese Beispiele zeigen nur einen Ausschnitt unseres Engagements. Darüber hinaus fördert die GSW jedes Jahr zahlreiche soziale, kulturelle und sportliche Projekte in der Region.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva		2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.047,70	29.772,05
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.343.541,77	220.436.534,60	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.385.756,23	33.466.669,77	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45	185.227,45	
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.800,44	85.393,59	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.191.661,23	1.423.364,40	
6. Anlagen im Bau	21.191.133,36	25.093.009,90	
7. Bauvorbereitungskosten	476.305,44	597.486,06	
8. Geleistete Anzahlungen	1.250.795,79	348.742,78	
	281.183.221,71	281.636.428,55	
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.025,00	45.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	448,66	437,62	
	45.473,66	45.437,62	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		281.233.743,07	281.711.638,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982.854,92	982.547,92	
2. Bauvorbereitungskosten	217.966,52	133.568,10	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.721.956,07	353.059,19	
4. Unfertige Leistungen	11.325.617,36	10.438.028,00	
5. Andere Vorräte	41.918,30	63.589,91	
6. Geleistete Anzahlungen	2.853.114,49	0,00	
	19.143.427,66	11.970.793,12	
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	551.973,58	346.549,94	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.960,00	44.024,03	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	100.041,73	92.354,36	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.065,52	106.519,81	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.119.323,24	1.388.923,11	
	2.965.364,07	1.978.371,25	
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	40.627.122,08	35.261.876,19	
2. Bausparguthaben	3.025.228,70	545.139,02	
	43.652.350,78	35.807.015,21	
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		65.761.142,51	49.756.179,58
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		63.163,07	61.986,94
Bilanzsumme		347.058.048,65	331.529.804,74

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2024	2023
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		6.824.308,00	6.824.308,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.412.154,00	3.114.499,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	69.412.491,44	65.935.618,97	
	72.824.645,44	69.050.117,97	
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	5.000,00	9.672,47	
2. Jahresüberschuss	4.600.000,00	4.238.000,00	
3. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-297.655,00	-423.800,00	
	4.307.345,00	3.823.872,47	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		83.956.298,44	79.698.298,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.220.130,00	1.247.708,00	
2. Steuerrückstellungen	52.200,00	0,00	
3. Sonstige Rückstellungen	3.885.562,55	3.792.024,86	
	5.157.892,55	5.039.732,86	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	239.141.384,85	228.551.986,56	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.255.044,17	2.849.845,25	
3. Erhaltene Anzahlungen	11.884.229,10	11.375.633,60	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.530,04	156.700,58	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.532,33	6.515,79	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.004.623,93	3.408.212,30	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.926,39	6.730,13	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	63.396,27	43.915,51	
davon aus Steuern EUR 29.890,57 (Vorjahr EUR 23.658,09)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.261,37 (Vorjahr EUR 0,00)			
	257.586.667,08	246.399.539,72	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	357.190,58	392.233,72	
Bilanzsumme	347.058.048,65	331.529.804,74	

Alle Angaben in EUR.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

		2024	2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	39.955.091,73	36.546.962,68	
b) aus Verkauf von Grundstücken	904.000,00	14.919.704,20	
c) aus Betreuungstätigkeit	822.537,81	836.817,36	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	605.930,38	200.361,56	
	42.287.559,92	52.503.845,80	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.340.884,66	-8.074.530,57	
3. Sonstige betriebliche Erträge	496.584,74	1.135.269,37	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.136.156,63	18.017.705,06	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.807.325,99	1.290.859,23	
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	14.927,76	35.518,31	
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	202.541,08	36.563,84	
	21.160.951,46	19.380.646,44	
5. ROHERGEBNIS	25.964.077,86	26.183.938,16	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.862.410,80	4.486.549,37	
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 439.266,32 (Vorjahr EUR 517.916,12)	1.354.582,86	1.385.692,50	
	6.216.993,66	5.872.241,87	
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.700.866,79	10.421.635,72	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.899.326,93	2.642.335,92	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,78	15,36	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.395.910,30	897.903,06	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.100.904,37	2.995.650,90	
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	2.461,84	2.277,31	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	83.691,97	212.798,85	
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	5.355.758,38	4.934.916,01	
15. Sonstige Steuern	755.758,38	696.916,01	
16. JAHRESÜBERSCHUSS	4.600.000,00	4.238.000,00	
17. Gewinnvortrag	5.000,00	9.672,47	
18. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-297.655,00	-423.800,00	
19. Bilanzgewinn	4.307.345,00	3.823.872,47	

Alle Angaben in EUR.

Von unserem Abschlussprüfer haben wir für unseren gesamten Jahresabschluss inklusive Anhang und Lagebericht (siehe Seite 50) nachfolgenden Bestätigungsvermerk erhalten.

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 5 [des Prüfberichts].

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigelegte 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 Unternehmensaktivität 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 Ausberkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Stuttgart, 04. Juli 2025

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

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

Nach wie vor steht die Wohnungs- und Immobilienbranche vor den Herausforderungen, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden anspruchsvollen Rahmenbedingungen zu begegnen. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, die Digitalisierung der Haustechnik im Gebäudebestand, eine immer noch hohe Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei hohen Baukosten, dürften weiterhin negative Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. Der Aufsichtsrat ist jedoch überzeugt, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risiko geleitete 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 2024 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 19.02.2024, 17.09.2024 und 03.12.2024 statt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich in einer Sitzung am 17.09.2024 mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte 2024 nicht.

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit mit den immobiliengesetzlichen 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, Kehl, Kusterdingen, Reutlingen und Sigmaringen sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben berichtet. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat die mögliche Übernahme eines Gebäudebestandes in Tübingen sowie die Entwicklung der Grundsteuer auf Basis des neuen Berechnungsmodells in Baden-Württemberg und deren Auswirkung auf die Gesellschaft erörtert.

Im laufenden Geschäftsjahr 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 die Planung, Auftragsabwicklung und Kostenkontrolle im Bereich Instandhaltung, die Gesamt- und Projektbudgetierung von Baumaßnahmen mit der Software COOR sowie das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. 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 03.12.2024 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2024 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 2024 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Da im Geschäftsjahr 2024 keine prüfungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 16 der Makler und Bauträgerverordnung von der Gesellschaft ausgeübt wurden, konnte auf eine Prüfung nach § 16 der Makler und Bauträgerverordnung verzichtet werden. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 18.09.2025 umfassend erörtert und beraten.

Beschlussfassung Jahresabschluss 2024

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 18.06.2025 über die laufende Jahresabschussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2025 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung.

Beschlussfassung des Aufsichtsrates:

1. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht des Geschäftsführers über den Jahresabschluss 2024 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht über die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025 wird zur Kenntnis genommen
4. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
 - a) Es wird festgestellt, dass dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 4.600.000,00 und einer Bilanzsumme von EUR 347.058.048,65 sowie einer satzungsgemäßen Vorwegdotierung der gesetzlichen Rücklage von EUR 297.655,00 festgestellt.
 - c) Der Bilanzgewinn von EUR 4.307.345,00 wird wie folgt verwendet: Dividendausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 342.000,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 3.960.345,00 und Gewinnvortrag EUR 5.000,00.
 - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
 - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2024 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, 18. September 2025

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz
Vorsitzender



Geschäftsbericht online

Die ausführliche Version des Geschäftsberichts 2024 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht können Sie im Internet auf unserer Website nachlesen:

www.gsw-geschäftsbericht-digital.de

Herausgeber:

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

Konzept und Realisation:

www.stolpundfriends.de

Fotos:

S. 1, S. 3, S. 20, S. 22–26, S. 28–29, S. 50 | MOOI FOTOGRAFIE
S. 4, S. 6, S. 10, S. 20–21, S. 23, S. 27, S. 31, S. 37 | KREATIV KOMPANIE GmbH
S. 26, S. 34, S. 38, S. 41 | GSW
S. 22, S. 52 | Fassadengestaltung RESONANZ ©Tanja Niederfeld
S. 12/13 | Shutterstock: Piyapong Wongkam
S. 14/15 | Shutterstock: ALEXANDER V EVSTAFYEV
S. 16 | Shutterstock: Dmitry Zimin
S. 30 | Shutterstock: AlinaMD
S. 50 | Shutterstock: perfectlab
S. 41 | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e. V.

Der vollständige Jahresabschluss inklusive Lagebericht ist einzusehen
im Elektronischen Bundesanzeiger unter: www.bundesanzeiger.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

GSW
wohnen • bauen • leben

Immobilienunternehmen des VdK



wohnen • bauen • leben

