



GWG
Wohnungs-
genossenschaft

2025

JAHRESBERICHT

INHALT

| | | | |
|-----------|---|----|--|
| 01 | NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT | 06 | Energieeffizienter und nachhaltiger Neubau |
| | | 08 | Neubaugleiche energetische Modernisierung |
| | | 10 | Ein Blick in die Zukunft |
| | | 12 | Nachhaltigkeit im Fokus: ein Blick in unseren ESG-Bericht |
| 02 | GENOSSENSCHAFT | 22 | Bericht des Vorstands |
| | | 25 | Bericht des Aufsichtsrats |
| | | 28 | Unternehmen |
| | | 32 | Immobilienbestand |
| | | 38 | Verantwortung |
| 03 | LAGEBERICHT | 48 | Gesamtwirtschaftlicher Bericht |
| | | 60 | Kennzahlen der Genossenschaft |
| | | 62 | Bericht der Genossenschaft |
| 04 | JAHRESABSCHLUSS | 74 | Bilanz |
| | | 76 | Gewinn- und Verlustrechnung |
| | | 77 | Anhang |
| | | 84 | Anlage A |
| | | 86 | Anlage B |
| | | 87 | Impressum |

Ökologisches Handeln, gesellschaftliches Engagement und offene Kommunikation sind wesentlicher Bestandteil für unseren Erfolg.



01 NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

01 Nachhaltiges Bauen für die Zukunft

- 02 Genossenschaft
- 03 Lagebericht
- 04 Jahresabschluss

Energieeffizienter und nachhaltiger Neubau
Neubaugleiche energetische Modernisierung
Ein Blick in die Zukunft
Nachhaltigkeit im Fokus:
ein Blick in unseren ESG-Bericht

”

Unsere **Nachhaltigkeitsstrategie** verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie einzubinden und dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit der GWF dauerhaft sicherzustellen. Besonderer Fokus liegt auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und einer transparenten Unternehmensführung als Voraussetzung für eine langfristig stabile, wirtschaftlich solide und zukunftsfähige Entwicklung der Genossenschaft.

Michael Schäfer

Geschäftsführender
Vorstand





ENERGIE- EFFIZIENTER UND NACHHALTIGER NEUBAU

Joachim-
von-Schröder-
Straße 2,
Leinfeld-
Echterdingen



Die GWF hat mit dem Neubau in der **Joachim-von-Schröder-Straße 2 in Leinfeld-Echterdingen** ein gutes Beispiel für nachhaltigen, modernen und bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Trotz der aktuellen Herausforderungen durch gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten konnte das Neubauprojekt konsequent vorangetrieben und umgesetzt werden, und die frühzeitige Vergabe der Bauleistungen trug zu diesem Erfolg bei.

Dies ermöglichte es, den Bauzeitenplan nicht nur vollständig einzuhalten, sondern auch die Baufertigstellung Ende Sommer 2025 etwas früher als geplant zu realisieren. Mitte Oktober 2025 konnten sämtliche Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden. Diese beziehen moderne und zukunftsorientierte Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen in vollem Umfang gerecht werden.

Das Gebäude umfasst acht freifinanzierte Wohneinheiten, von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 60 m² bis 87,70 m². Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine gehobene Ausstattung aus: Sie sind barrierefrei, verfügen über Fußbodenheizung, einen Balkon oder eine Terrasse, und ein Aufzug verbindet alle Etagen vom Kellergeschoss bis zum obersten Stockwerk. Eine Wohnung ist rollstuhlgerecht gestaltet und bietet damit ein Höchstmaß an Bewegungsfreiheit und Wohnkomfort.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Energieeffizienz. Das Gebäude ist nach dem KfW-55-Standard gebaut. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die den Energiebedarf des Gebäudes sinnvoll unterstützt.

Mit diesem Bauprojekt unterstreicht die GWF ihr Engagement, auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen funktionalen, zukunftsorientierten und sozial verantwortungsvollen Wohnraum zu schaffen.



Ca.

618

m² Gesamtwohnfläche

8

Wohneinheiten

Fertigstellung:

2025

NEUBAUGLEICHE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG



Lustnauer
Straße 6,
Stuttgart-
Degerloch

Der Kauf eines älteren Gebäudes mit anschließender energetischer Modernisierung ist oft vorteilhafter als Abriss und Neubau, insbesondere wenn sich dieses Gebäude in einer exponierten Lage befindet.

Ein zentrales Argument für die energetische Modernisierung sind u. a. die baurechtlichen Rahmenbedingungen: Bestandsgebäude genießen häufig Bestandsschutz in Bezug auf Gebäudehöhe, Abstandsflächen und Ausnutzung des Grundstücks. Energetisch sanierte Bestandsgebäude erreichen heute vielfach nahezu Neubausstandard.



Umfangreiche Umbaumaßnahmen



Ca.

557

m² Gesamtwohnfläche

6

Wohneinheiten

Geplante Fertigstellung:

2027

Die GWF setzt ihren erfolgreichen Weg hin zu energieeffizientem und nachhaltigem Wohnraum konsequent fort. Mit dem Erwerb des Bestandsgebäudes in der **Lustnauer Straße 6 in Stuttgart-Degerloch** im Jahr 2023 wurde ein zukunftsweisendes Projekt gestartet, das das Gebäude durch eine umfassende energetische Modernisierung in ein nahezu neubaugleiches Wohnhaus mit hoher Energieeffizienz verwandelt.

Die geplante Modernisierung umfasst sechs Mietwohnungen mit insgesamt ca. 557 m² Wohnfläche sowie zwei Abstellplätzen. Die Wohnungen sind familien- und seniorengerecht gestaltet, verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon und sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Immobilie wird nach Abschluss der umfassenden Sanierung die Energieeffizienzklasse A+ erreichen. Ein umweltfreundliches Heizsystem, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage, sorgt für die nachhaltige Wärmeversorgung. Ergänzend verbessern Wärmerückgewinnungsanlagen in den Fenstern das Raumklima bei reduziertem Energieverbrauch, während die Wärmepumpe auch im Sommer eine Klimatisierung ermöglicht. Zur Steigerung der Wohnqualität werden außerdem Außenboxen für Fahrräder, Gehhilfen und Kinderwagen bereitgestellt.

Der Baubeginn war im dritten Quartal 2025. Wesentliche Arbeiten wie die vollständige Entkernung, der Abbruch des Gewölbekellers und neue Fensteröffnungen wurden bereits abgeschlossen. Im Frühjahr 2026 folgen der Abbruch des Dachs, der Aufbau eines neuen Dachstuhls, Rohbauarbeiten im Keller und im Treppenhaus sowie der Beginn der Fensterarbeiten und der haustechnischen Rohinstallationen. Die Baufertigstellung wird für Anfang 2027 angestrebt.

Vogelwiesen-
straße 4,
Bad Urach



EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

Unser Blick in die Zukunft ist untrennbar mit unserem definierten Klimapfad zur Dekarbonisierung der Bestandsgebäude im Laufe der kommenden Jahre verbunden. Im Rahmen unseres Klimapfades planen wir im Geschäftsjahr 2026 und darüber hinaus umfangreiche energetische Modernisierungen in unserem Bestandsportfolio. Priorisiert werden dabei Gebäude mit Gas-Etagenheizungen; diese sollen vollständig rückgebaut und durch zukunftsfähige Heizsysteme ersetzt werden.

01 Nachhaltiges Bauen für die Zukunft

02 Genossenschaft

03 Lagebericht

04 Jahresabschluss

Energieeffizienter und nachhaltiger Neubau

Neubaugleiche energetische Modernisierung

Ein Blick in die Zukunft

Nachhaltigkeit im Fokus:

ein Blick in unseren ESG-Bericht

Umstellung von Gas-Etagenheizungen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen

So ist beispielsweise nach Ende der Heizperiode im Frühjahr 2026 der Heizungstausch in der **Felix-Dahn-Straße 9 C in Stuttgart-Degerloch** und in der **Vogelwiesenstraße 4 in Bad Urach** vorgesehen.

In beiden Fällen beinhaltet dies die Umstellung von Gas-Etagenheizungen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Bei dem Gebäude Felix-Dahn-Straße 9 C wurden bereits 2025 vorbereitende Maßnahmen umgesetzt.

Bewohnte energetische Modernisierung

Umfassendere und aufwändigere Maßnahmen sind für die **Löwenstraße 74/4 und 74/5 in Stuttgart-Degerloch** geplant.

Die Modernisierung erfolgt im bewohnten Zustand. Hier sind neben der Umstellung der bestehenden Gas-Etagenheizungen auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe auch der Austausch der Fenster, die Verbesserung der Wärmedämmung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen umgesetzt, wie z. B. der Anstrich des Treppenhauses, die Erneuerung der Leitungen im Untergeschoss sowie die Erneuerung der Außenanlagen.

Geplanter Heizungstausch und
Installation einer PV-Anlage

2026



Felix-Dahn-
Straße 9 C,
Stuttgart-
Degerloch



Löwenstraße
74/4 und 74/5,
Stuttgart-
Degerloch

Geplant:

2026

bewohnte energetische
Modernisierung

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS: EIN BLICK IN UNSEREN ESG-BERICHT

Wir haben uns im Geschäftsjahr 2025 ausführlich mit dem Thema Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes beschäftigt.

Als genossenschaftlich organisiertes und sozial ausgerichtetes Wohnungsunternehmen verfolgen wir seit vielen Jahrzehnten das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung unseres Geschäftsmodells. Zentrales Anliegen ist es, unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung zu fördern und dabei ökologische, soziale sowie gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen.

Unser Geschäftsmodell ist auf eine langfristige Bestandshaltung sowie den nachhaltigen Werterhalt der Immobilien ausgerichtet. Als Bestandshalterin reinvestieren wir die erwirtschafteten Mieteinnahmen überwiegend in die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes. Dadurch wird die langfristige Wohnqualität gesichert, die bauliche Substanz erhalten und zugleich substantielle Beiträge zu ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitszielen geleistet.

Unsere **Nachhaltigkeitsstrategie** verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie einzubinden und dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit der GWF dauerhaft sicherzustellen. Besonderer Fokus liegt auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und einer transparenten Unternehmensführung als Voraussetzung für eine langfristig stabile, wirtschaftlich solide und zukunftsfähige Entwicklung der Genossenschaft.

Wir verfolgen das strategische Ziel, den Gebäudebetrieb des gesamten Gebäudebestandes bis zum Jahr 2040 klimaneutral auszurichten. Zur systematischen Umsetzung dieses Ziels wurde gemeinsam mit einem Energieberater eine **Klimaa-Roadmap** erarbeitet und kontinuierlich weiterentwickelt. Diese definiert für den gesamten Gebäudebestand konkrete Maßnahmenpfade zur schrittweisen Erreichung der Klimaneutralität im Betrieb.

Die Treibhausgasemissionsbilanz wird vor diesem Hintergrund jährlich fortgeschrieben. Dabei werden sowohl der jeweilige Sanierungsfortschritt als auch sich verändernde regulatorische, energiewirtschaftliche und förderseitige Rahmenbedingungen berücksichtigt. Hierzu wurde in 2025 in Zusammenarbeit mit einem Energieberater ein umfassender ESG-Nachhaltigkeitsbericht anhand festgelegter GdW-Standards verfasst.

Voraussichtlich bis

2040

klimaneutraler Bestand in Baden-Württemberg



E Umwelt (Environment)

Ziel der GWF ist es, einen möglichst hohen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die Treibhausgasemissionen des Unternehmens kontinuierlich zu reduzieren. Die Ergebnisse des erarbeiteten und der Strategie zugrundeliegenden Klimapfads lassen erwarten, dass der Gebäudebetrieb bis zum Jahr 2040 klimaneutral ausgestaltet werden kann.

Die Umsetzung der Klimaziele ist mit einem erhöhten Investitionsbedarf verbunden und erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen. Wir nutzen dabei die bestehende nationale, staatliche sowie kommunale Förderkulisse für Gebäudemodernisierung und Elektrifizierung konsequent, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll und förderrechtlich zulässig ist, um Investitionslasten zu reduzieren und Maßnahmen effizient und nach dem aktuellen Stand der Technik umzusetzen. Gleichzeitig leisten die erforderlichen energetischen Maßnahmen und technischen Modernisierungen einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes. Durch die schrittweise energetische Weiterentwicklung werden die Gebäude resilienter gegenüber steigenden Energiepreisen und regulatorischen Anforderungen,

während geringere Energieverbräuche dazu beitragen, die Betriebskosten zu stabilisieren und die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig vor überproportional steigenden Energiekosten zu schützen.

Neben der Entwicklung der CO₂-Bepreisung berücksichtigen wir weitere kostenrelevante Einflussfaktoren im Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Hierzu zählen insbesondere steigende Netzentgelte und Grundpreise im Gasnetz, die weitgehend verbrauchsunabhängig sind und sich bei sinkenden Absatzmengen strukturell erhöhen können. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit gasbasierter Wärmeerzeugung zunehmend und unterstreichen die Bedeutung einer vorausschauenden Transformations- und Investitionsstrategie. Vor diesem Hintergrund verstehen wir Klimaschutzmaßnahmen nicht als Gegensatz zur sozialen Verantwortung, sondern als integralen Bestandteil einer nachhaltigen Bestandsentwicklung, die ökologische Wirkung, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Bezahlbarkeit in Einklang bringen soll.

Die Energieversorgung des Gebäudebestandes erfolgt derzeit überwiegend über Gas, Strom und Fernwärme. Vor dem Hintergrund der Energiewende verfolgt die GWF das Ziel, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien kontinuierlich zu erhöhen.

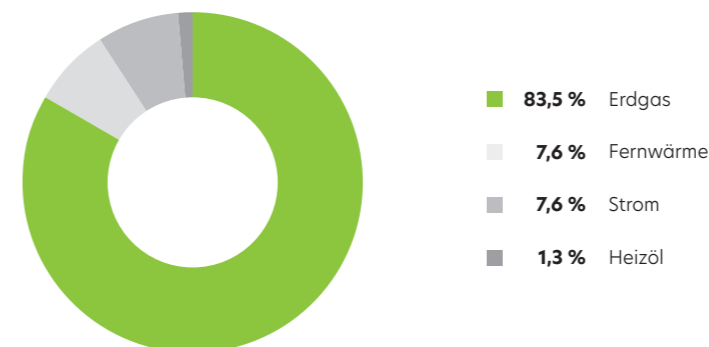
Die **energetische Transformation** folgt dabei einer klaren strategischen Leitlinie. Aktuell wird vorrangig der **Einsatz von Wärmepumpen** angestrebt, sofern die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



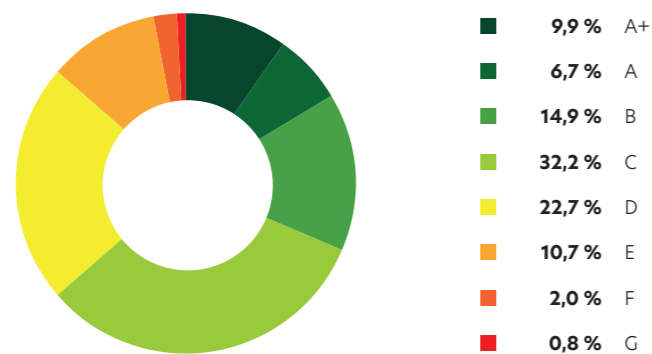
Ergänzend wird die Wärmeerzeugung zunehmend mit dem **Ausbau von Photovoltaikanlagen** unterstützt. Ziel ist eine rechtssichere schrittweise Umsetzung einer integrierten Gebäudeelektrifizierung, bei der Stromerzeugung, Wärmeerzeugung und Verbrauch stärker zusammengedacht werden. Dadurch

wird nicht nur ein Beitrag zur Dekarbonisierung geleistet, sondern auch die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und die Resilienz des Gebäudebestandes gegenüber Energiepreis- und Regulierungsschwankungen erhöht.

Energieträgeranteil gemessen an der Gesamtwohnfläche der GWF-Bestandsgebäude



Aufschlüsselung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen in Prozent nach Energieverbrauch (nach Wohnfläche)



Die Weiterentwicklung der Energieversorgung ist integraler Bestandteil der langfristigen Bestands- und Investitionsstrategie und wird unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte umgesetzt.

Zur Erreichung des Klimaziels setzt die GWF auf ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen, die die Grundlage der **langfristigen Klimastrategie** bilden. Die strategische Ausrichtung orientiert sich an der vom GdW unterstützten **Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“** und fokussiert sich vorrangig auf die schrittweise Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt nach dem derzeitigen Stand der Technik auf dem Einsatz von Wärmepumpen, der Anbindung geeigneter Standorte an Fernwärmenetze sowie dem bedarfsgerechten Ausbau von Photovoltaikanlagen. Ergänzend werden energetisch wirksame Maßnahmen im Rahmen ohnehin erforderlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen



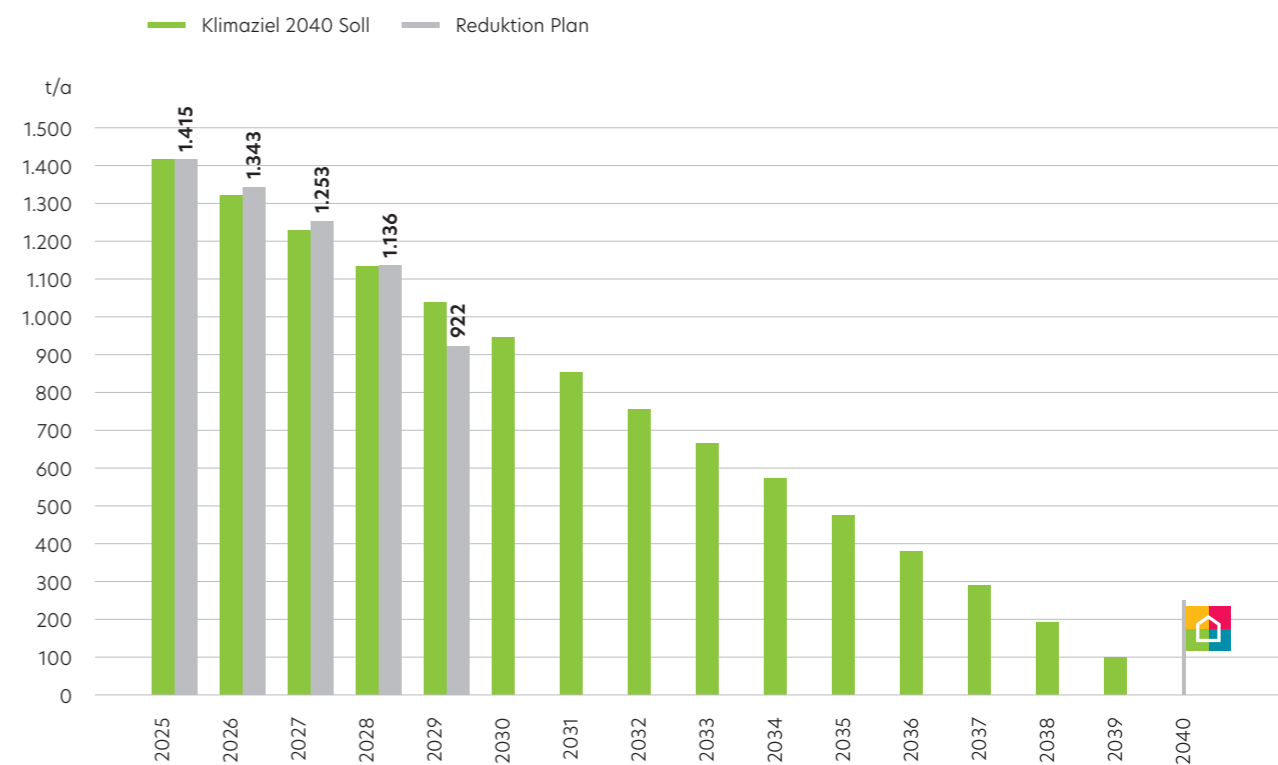
umgesetzt, etwa aufgrund von Bauteilalter oder baulichen Erfordernissen sowie zur Ermöglichung des Einsatzes von Wärmepumpen. Auf diese Weise werden Klimaschutzmaßnahmen systematisch mit der regulären Bestandserhaltung verknüpft.

Zur strukturierten und nachvollziehbaren Erreichung des Klimaziels der Nettonullemissionen im Gebäudebetrieb bis zum Jahr 2040 wurde ein **technischer und kaufmännischer Klimapfad** entwickelt. Dieser bildet die zentrale Steuerungsgrundlage für die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudebetrieb.

Ausgehend vom Basisjahr 2024 sieht der Klimapfad eine schrittweise Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen um insgesamt 1.414,9 t CO₂e pro Jahr bis zum Jahr 2040 vor und schafft damit die Grundlage für die Erreichung der Nettonullemissionen im Gebäudebetrieb.

Folgende Darstellung zeigt die aktuell geplante Reduktion des Treibhausgasausstoßes im Betrieb der Gebäude vor dem Hintergrund der Reduktion auf Nettonullemissionen bis 2040 als Reduktionspfad:

Geplanter Reduktionspfad der GWF Wohnungsgenossenschaft eG



Schrittweise Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen um insgesamt

1.415

CO₂e pro Jahr bis zum Jahr 2040
(ausgehend vom Basisjahr 2024)



S

Soziales (Social)

Die soziale Dimension ist integraler Bestandteil des Selbstverständnisses der GWF. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen ist die GWF ihrem Zweck nach nicht auf kurzfristige Renditemaximierung ausgerichtet, sondern auf die langfristige Versorgung ihrer Mitglieder und Mieter mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Soziale Verantwortung ist damit nicht nur Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie, sondern auch im Geschäftsmodell und in der Rechtsform der Genossenschaft strukturell verankert.

Unser **zentrales soziales Anliegen** ist die Bereitstellung von **dauerhaft bezahlbarem Wohnraum**, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen steht dabei nicht die kurzfristige Rendite, sondern die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung im Vordergrund.

Die **Zufriedenheit der Mieter** ist ein wesentlicher Indikator für die soziale Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit. In der 2023 durchgeführten Mieterbefragung gaben 96 % der Teilnehmenden an, mit ihrem Wohnverhältnis insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.

Ergänzend zur regelmäßigen Erhebung der Mieterzufriedenheit fördern wir aktiv die Partizipation und den Austausch mit unseren Mitgliedern und Mietern. Hierzu zählen unter anderem Mitgliederversammlungen, Mieterfeste, Quartiersrundgänge sowie wohnortnahe Begegnungsangebote wie Wohncafés. Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft nachbarschaftliche **Initiativen und Projekte**, etwa gemeinschaftliche Gartenprojekte wie den sogenannten MitMachGarten, um den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken.

96 %

der Teilnehmenden der Mieterbefragung gaben an, mit ihrem Wohnverhältnis insgesamt zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.



G

Unternehmensführung (Governance)

Die Steuerung der GWF erfolgt über eine klare Governance-Struktur mit funktionaler Trennung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie regelmäßiger Überwachung zentraler Unternehmens- und Nachhaltigkeitsthemen.

Unser Unternehmen verpflichtet sich zu **gesetzeskonformem, fairem und transparentem Handeln**. Vorkehrungen gegen Korruption und Bestechung wurden getroffen.

Ausblick

In den kommenden Jahren bauen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten konsequent weiter aus. Besonderes Augenmerk legen wir auf die energetische Sanierung des Bestandes im Rahmen der Klimastrategie 2040. Wir sehen uns als Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung in den Kommunen, in welchen wir Bestände halten, und streben eine kontinuierliche Verbesserung unserer Umwelt- und Sozialbilanz durch zahlreiche strategische Projekte an.



Wir sind mehr als nur Vermieter: Wir stehen für Sicherheit, Verlässlichkeit und gelebte Gemeinschaft - Werte, die heute wichtiger sind denn je. Unser Verständnis von Zuhause geht weit über die bloße Bereitstellung von vier Wänden hinaus. Wir sind fest davon überzeugt, dass ein erfülltes Wohnen durch ein lebendiges Miteinander und umfassende Unterstützung geprägt ist. Aus diesem Grund engagieren wir uns aktiv dafür, unseren Mietern und Mitgliedern ein vielfältiges Spektrum an Dienstleistungen und sozialen Angeboten zu bieten, die den Alltag bereichern, den Gemeinschaftssinn stärken und das Wohlbefinden nachhaltig fördern.

02 GENOSSEN-SCHAFT

Immobilienbestand insgesamt:

1.026

Wohn- und Gewerbeinheiten

Davon sind zum 31. Dezember 2025:
 1.019 Wohnungen
 7 Gewerbeeinheiten
 562 Garagen/
 Stellplätze.

Anzahl Mitglieder:

1.198

➤ Vorjahr: 1.188 Mitglieder

Leerstandsquote:

0,7 %

➤ Vorjahr: 0,2 %

Gründung: 26. September 1926

Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestandes befindet sich in Leinfelden-Echterdingen und in Stuttgart.

10

 Standorte in Baden-Württemberg

69.547 m²

Gesamtwohn- und -nutzfläche

Davon entfallen 941 m² auf Gewerbeeinheiten und 68.606 m² auf Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67,26 m².

BERICHT DES VORSTANDS



Von links:

Michael Schäfer
Geschäftsführender
Vorstand

Andreas Strobel
Vorstand

*Liebe Mitglieder,
Schwägerliche Damen und Herren,*

mit Freude präsentieren wir Ihnen den Jahresbericht 2025, der uns Gelegenheit gibt, auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückzublicken und gleichzeitig den Blick in die Zukunft zu richten.

„Bei Immobilien geht es nicht um Gebäude, es geht um Menschen.“

Robert T. Kiyosaki

Dieser Leitgedanke hat uns auch im Jahr 2025 in unserem Handeln als Wohnungsgenossenschaft maßgeblich geleitet.

Wir sind stolz darauf, auch in diesem Jahr wieder einen kleinen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in unserer Region geleistet zu haben. Acht neue Wohnungen in der Joachim-von-Schröder-Straße in Leinfelden-Echterdingen wurden im Herbst 2025 fertiggestellt und an Mieter übergeben.

Damit hat die GWF in den letzten vier Jahren rund 11,4 Mio. EUR in die Herstellung von 38 neuen Mietwohnungen in Stuttgart, Ostfildern und Leinfelden-Echterdingen investiert – unser Beitrag zur nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraumschaffung und unsere Antwort auf den aktuell nach wie vor sehr begrenzten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.

Im Herbst 2025 haben wir an unserem Bestandsgebäude in der Lustnauer Straße in Stuttgart-Degerloch mit der neubaugleichen energetischen Modernisierung begonnen. Die Baufertigstellung ist für Anfang 2027 geplant. Die Wohnungen werden nach der Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes erstmals vermietet und bieten Singles, Paaren, Familien und Senioren einen hohen Wohnkomfort und Energiestandard. Die Lage mitten in Degerloch ist ideal – Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Neben der laufenden Instandhaltung und den sogenannten Einzelmodernisierungen – Investitionen bei Wohnungswechseln – hat die GWF auch wieder geplante Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hier waren die Balkonsanierungen an den Bestandsgebäuden im Ehrlichweg in Stuttgart-Fasanenhof von wesentlicher Bedeutung. Zudem wurden PV-Anlagen auf jedem der drei Gebäude installiert und die Fassaden gereinigt.

Das Thema Nachhaltigkeit stand im Jahr 2025 besonders im Fokus unserer Arbeit. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv an der Erstellung unseres ersten ESG-Berichtes gearbeitet. Dieser stellt unsere Bemühungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung transparent dar und hebt unsere soziale Verantwortung als zentralen Pfeiler unseres Handelns hervor. Er ist ein Ausdruck unseres Engagements, langjährige Werte zu bewahren und gleichzeitig eine nachhaltige Zukunft aktiv mitzugestalten. Auch haben wir die Klima-Roadmap zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes überprüft und detailliert auf die kommenden Jahre fortgeschrieben.

So wird auch 2026 das Bestandsportfolio weiter strukturiert energetisch saniert. Die Gebäude in der Felix-Dahn-Straße und der Löwenstraße in Stuttgart-Degerloch sowie in der Vogelwiesenstraße in Bad Urach stehen auf der Agenda.

Am 26. September 2026 feiert unsere Genossenschaft ihr 100-jähriges Bestehen. Wir blicken mit Dankbarkeit und großem Stolz auf ein Jahrhundert Genossenschaftsgeschichte zurück, geprägt von Gemeinschaft, Stabilität und der Schaffung bzw. Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Gleichzeitig schauen wir mit Innovationsgeist und Zuversicht in die Zukunft, um auch in den nächsten 100 Jahren ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder zu sein und die Herausforderungen unserer Zeit und der Zukunft aktiv zu gestalten. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben gemeinsam beschlossen, dieses Jubiläum nicht mit repräsentativen Feierlichkeiten zu begehen, sondern das jahrzehntelange Vertrauen unserer Mitglieder in Form einer noch durch die Mitgliederversammlung zu beschließenden Jubiläumsdividende an diese zurückzugeben. Auch hier wird der eingangs im Zitat genannte Leitgedanke ersichtlich: Es geht um Menschen – und die Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern.

Unser Dank gilt allen Personen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr mit uns zusammengearbeitet und für uns gearbeitet haben, sowie all denen, für die wir arbeiten und da sein durften.

Ihr Vorstand der GWF Wohnungsgenossenschaft eG

Michael Schäfer

Andreas Strobel

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Von links:

Martina de la Rosa

Andreas Hoffmann

Stv. Schriftführer

Kristin Schwarz

Stv. Vorsitzende

Dr. Bernhard Hegemann

Vorsitzender

Jenny Minieur

Schriftführerin

Liebe Mitglieder,

das Geschäftsjahr 2025 war erneut von herausfordernden wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen geprägt. Steigende Bau- und Energiekosten, veränderte Finanzierungsbedingungen sowie zunehmende gesetzliche Bestimmungen stellten hohe Anforderungen an die wirtschaftlichen und strategischen Entscheidungen der GWF. In diesem Umfeld kommt einer vorausschauenden, wirtschaftlich disziplinierten Unternehmensführung besondere Bedeutung zu.

Am 22. Mai 2025 hat die 94. ordentliche Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2024 stattgefunden. Sie hat den Jahresabschluss 2024 festgestellt, der Verwendung des Bilanzgewinns und der Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen zugestimmt. Zudem wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung erteilt. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats spreche ich Ihnen unseren Dank aus.

Die Amtszeiten von Andreas Hoffmann und von mir endeten turnusgemäß. Wir beide stellten uns der Wiederwahl und wurden einstimmig von Ihnen wiedergewählt.

Wir als Aufsichtsrat haben uns im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituiert. Folgende Rollen haben wir gemeinsam festgelegt:

| | |
|--------------------|---|
| Vorsitzender | Dr. Bernhard Hegemann |
| Stv. Vorsitzende | Kristin Schwarz |
| Schriftführerin | Jenny Minieur |
| Stv. Schriftführer | Andreas Hoffmann |
| Revisionsausschuss | Dr. Bernhard Hegemann Martina de la Rosa Kristin Schwarz |

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen. Er begleitete und überwachte die Geschäftsführung des Vorstands regelmäßig und umfassend. Hierzu fanden insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, davon eine als Revisionsitzung, statt, in denen der Vorstand ausführlich berichtete.

Schwerpunkte der Beratungen waren insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der GWF, die Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierungsstruktur sowie Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Umsetzung des in 2024 erstellten Klimapfads. Dabei stand die Sicherung bezahlbaren Wohnraums stets im Fokus. Notwendige Beschlüsse wurden mit Verantwortung und im Sinne der Mitglieder und der Wirtschaftlichkeit gefasst.

Auch in diesem Jahr stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender zwischen den Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und habe mich über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war jederzeit von Offenheit, Vertrauen und konstruktivem Austausch geprägt.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat eingehend geprüft und beraten. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat schließt sich der Darstellung des Vorstands zur Lage der Genossenschaft an.

Ende Januar 2026 wurde die gesetzliche Prüfung durch den Prüfungsverband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte und die solide wirtschaftliche Lage der GWF. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 GenG festgestellt.

Auf Basis dieser Ergebnisse haben wir als Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2025 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt. Wir empfehlen deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, der Gewinnverwendung zuzustimmen und Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung zu erteilen.

Auch im Geschäftsjahr 2025 wurde ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt, und die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre konnte fortgeführt werden. Damit ist die GWF in der Lage, ihren Mitgliedern eine konstant hohe Dividende auszusütten.

Ein besonderer Meilenstein steht bevor: Im Jahr 2026 feiert die GWF ihr 100-jähriges Bestehen. Ein Jahrhundert genossenschaftlichen Handelns steht für Stabilität, Verantwortungsbewusstsein und nachhaltige Entwicklung. Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, dieses Jubiläum nicht mit repräsentativen Feierlichkeiten zu begehen, sondern es direkt an die Mitglieder zurückzugeben. Allen Mitgliedern mit bestehender Mitgliedschaft zum 1. Januar 2025 wird eine noch in der Mitgliederversammlung zu beschließende Jubiläumsdividende gewährt. Diese Entscheidung ist Ausdruck unseres Selbstverständnisses: Die Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern.

Persönlich und im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWF für ihren hohen Einsatz zum Wohle der GWF. Dem Vorstand danken wir für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Wir blicken zuversichtlich auf die kommenden Aufgaben und Herausforderungen und sind überzeugt, dass die GWF sozial verantwortlich, wirtschaftlich gesund und in guten Händen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist.

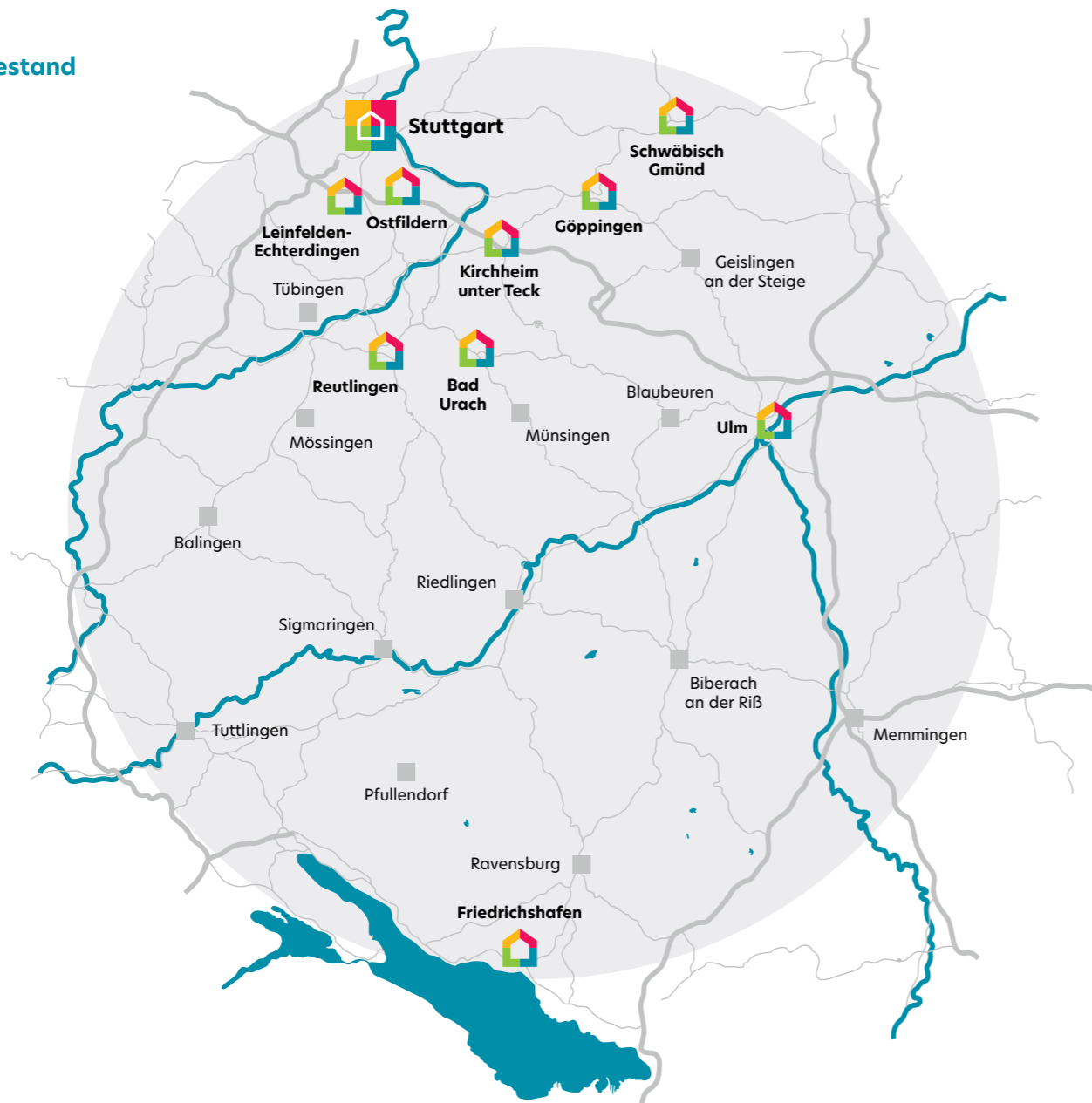
Stuttgart, im März 2026



Dr. Bernhard Hegemann
Aufsichtsratsvorsitzender

UNTERNEHMEN

Gebäudebestand



Unsere Mietwohnungen

Die GWF ist in Baden-Württemberg an zehn Standorten mit 1.019 Wohneinheiten und sieben gewerblichen Einheiten vertreten.

Unsere Bauvorhaben

Im Jahr 2025 wurden acht Wohnungen in Leinfelden-Echterdingen, Joachim-von-Schröder-Straße 2, fertiggestellt, weitere sechs Wohnungen sind in Stuttgart-Degerloch im Bau.

Bad Urach
6 Wohnungen
 - Vogelwiesenstraße 4

Friedrichshafen
13 Wohnungen
 - Keplerstraße 40-42

Göppingen
14 Wohnungen
 - Hegelstraße 7
 - Lorcher Straße 74
 - Quäkerstraße 24

Kirchheim
4 Wohnungen
 - Friedrichstraße 27

Leinfelden-Echterdingen
387 Wohnungen
 - Hainbuchenweg 5
 - Herrenwaldstraße 1
 - Hohenstaufenstraße 6, 6/1
 - Humboldtstraße 19
 - Joachim-von-Schröder-Straße 2, 3-13, 10
 - Kanalstraße 17
 - Lilienthalstraße 10-12
 - Schubertstraße 8-16
 - Stadionstraße 50-58, 64
 - Uhlandstraße 1-5

Ostfildern-Ruit
46 Wohnungen
Ostfildern-Ruit
 - Am Klebwald 19-21
Ostfildern-Scharnhäuser
 - Boskoopweg 1-3
Ostfildern-Scharnhäuser Park
 - Bettina-von-Arnim-Straße 4
 - Herzog-Carl-Straße 1

Reutlingen
8 Wohnungen
 - Grothwohlstraße 11

Schwäbisch Gmünd
77 Wohnungen
 - Buchstraße 46
 - Haeselerweg 1-9, 2-20
 - Moltkestraße 21-27

Stuttgart
403 Wohnungen
Stuttgart-Bad Cannstatt
 - Flurstraße 22-24, 24 A
Stuttgart-Degerloch
 - Albstraße 15-19
 - Felix-Dahn-Straße 9 C
 - Karl-Pfaff-Straße 27, 31
 - Löwenstraße 2-4, 9, 74, 74/4, 74/5, 80
 - Lustnauer Straße 6 (gerade im Bau)
 - Wurmlinger Straße 53 A-C, 57 A-D
Stuttgart-Dürrelewang
 - Orionweg 2 A-C, 4 A-C
Stuttgart-Fasanenhof
 - Ehrlichweg 11 A-D, 21 A-D, 31 A-D
Stuttgart-Feuerbach
 - Helmstettstraße 5
Stuttgart-Heslach
 - Böheimstraße 97-99, 101 A-B
 - Kelterstraße 20-22
Stuttgart-Ost
 - Friedenastraße 12-14
 - Libanonstraße 37-41
Stuttgart-Rohr
 - Jupiterweg 23 A-B
Stuttgart-West
 - Hasenbergstraße 42
Stuttgart-Zuffenhausen
 - Gerabronner Straße 3-5
 - Langenburger Straße 61

Ulm
53 Wohnungen
 - Söflinger Straße 133
 - Wagnerstraße 110-118

Beteiligungen und Mitgliedschaften der GWF



GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

www.gdw.de



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de



Gewerbe- und Handelsverein e.V. Degerloch

www.ghv-degerloch.de



Integrierte Wohnformen e.V.

Verein Integrierte Wohnformen e.V. Stuttgart

www.integrative-wohnformen.de



Initiative Wohnen.2050

www.iw2050.de



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

www.vbw-online.de



AGV - Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

www.agv-online.de



DigiWoh - Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.

www.digiwoh.de



Bürgerverein Degerlocher Frauenkreis e.V.

www.degerlocherfrauenkreis.de



DESWOS

www.deswos.de

Herzlichen Glückwunsch unseren Mitgliedern zu ihrem Jubiläum!

Wir bedanken uns für die langjährige Treue und Verbundenheit mit der GWF.

25

-jährige Mitgliedschaft

- Diana Frey
- Armin Schleser
- Kristin Schwarz

30

-jährige Mitgliedschaft

- Bernd Albert
- Norman Fleischer
- Helmut Paliege
- Matthias Patzich
- Sonja Schittenhelm
- Liane Sonnleitner

40

-jährige Mitgliedschaft

- Anna Farmakis
- Manfred Jung
- Brigitte Klein
- Udo Sturm

50

-jährige Mitgliedschaft

- Brigitte Azimi-Moghaddam
- Werner Engelmann
- Marlies Marten
- Steffen Pacht

60

-jährige Mitgliedschaft

- Stadt Leinfelden-Echterdingen
- Nussbaum Medien Weil der Stadt GmbH & Co. KG

(Namentlich werden nur die Jubilare aufgeführt, von denen wir das Einverständnis zur Veröffentlichung im Geschäftsbericht erhielten.)

IMMOBILIENBESTAND



Maßnahmen zur Entwicklung der Bestandsgebäude im Wohngebiet Ehrlichweg in Stuttgart-Fasanenhof der letzten drei Jahre.



In den Jahren 2023 bis 2025 hat die GWF den Ehrlichweg im Wohngebiet Stuttgart-Fasanenhof nachhaltig weiterentwickelt. Durch gezielte Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen wurden sowohl die Wohnqualität als auch das Erscheinungsbild des Quartiers deutlich verbessert.

Gleichzeitig wurden Maßnahmen umgesetzt, die Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum miteinander verbinden und den Wohnungsbestand zukunftsfähig machen.

Wohnraumerweiterung

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag auf der Schaffung neuen Wohnraums. Insgesamt wurden in den Bestandsgebäuden Ehrlichweg 11, 21 und 31 zwölf neue, helle und moderne 2-Zimmer-Wohnungen mit attraktiven Dachloggien geschaffen. Den Anfang machten in 2023 vier Wohnungen im Ehrlichweg 31. Weitere acht Wohnungen in den Gebäuden 11 und 21 wurden in 2024 fertiggestellt.

660

m² Gesamtwohnfläche

12

neue Dachgeschosswohnungen

2.360

TEUR





Neue Mülleinhausung



Neue Beleuchtung

Infrastrukturelle und optische Aufwertung

Neben der Erweiterung des Wohnangebots wurden auch wichtige Maßnahmen zur Verbesserung der Außenanlagen durchgeführt. Eine neue Mülleinhausung trägt dazu bei, das Erscheinungsbild der Wohnanlage ordentlicher und ansprechender zu gestalten.

Im Rahmen der Mieterbefragung wurden weitere Bedürfnisse festgestellt und mittlerweile umgesetzt: Dazu gehören die Verbesserung der Beleuchtung an den Hauseingängen sowie die Installation neuer Fahrradständer.



Neue Fahrradbügel



Da sich die Arbeiten über mehrere Monate hinzogen, wurde die Geduld der Mieter erheblich strapaziert.

Nach Abschluss der Balkonsanierungen wurden die Gebäudefassaden umfassend gereinigt.

Dadurch konnte ein gepflegtes Erscheinungsbild der Immobilien wiederhergestellt und ein positiver Gesamteindruck erzielt werden.

Umfassende Bestandssanierung

Die Balkonsanierung in den letzten Jahren war eine unverzichtbare Maßnahme zur Wahrung der Gebäudesubstanz und zur Erhaltung der Wohnqualität.

Installation einer modernen PV-Anlage

Als Teil der umfassenden Modernisierung des Wohnquartiers Ehrlichweg wurden im Jahr 2025 PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude installiert. Die erzeugte Energie dieser Anlage wird vollständig in das Netz eingespeist.



PV-Anlagen auf den Dächern



Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders

Im Frühjahr 2025 wurde ein neuer, modern gestalteter Spielplatz im Ehrlichweg fertiggestellt. Er bietet Kindern eine abwechslungsreiche Möglichkeit zum Toben und Entdecken und dient gleichzeitig als generationenübergreifender Treffpunkt für die Bewohner.

In Kooperation mit dem „Fasanenhof – Hier leben wir e. V.“ entstand der MitMachGarten, ein gemeinschaftliches Gartenprojekt, das allen Bewohnern zur aktiven Mitgestaltung offensteht und die Nachbarschaft fördert.



- 01 Nachhaltiges Bauen für die Zukunft
- 02 **Genossenschaft**
- 03 Lagebericht
- 04 Jahresabschluss

- Bericht des Vorstands
- Bericht des Aufsichtsrats
- Unternehmen
- Immobilienbestand**
- Verantwortung

Im Berichtszeitraum wurden für die Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudebestand Ehrlichweg 11, 21 und 31 sowie für die Neugestaltung der Gemeinschaftsflächen Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.400 TEUR aufgewendet.

Mieterfest zum Abschluss der Maßnahmen

Den erfolgreichen Abschluss der vielfältigen Maßnahmen feierte die GWF im Sommer 2025 gemeinsam mit den Mietern im Rahmen eines Mieterfestes.

1.400

TEUR Gesamtkosten wurden für die Modernisierungsmaßnahmen in 2025 aufgewendet



Mieterfest – ein Ort des Zusammentreffens, der Gemeinschaft und des Austauschs

VERANTWORTUNG



Neue Fahrradboxen in der Joachim-von-Schröder-Straße in Leinfelden-Echterdingen



Neue Fahrradboxen und neuer Müllplatz in der Kanalstraße in Leinfelden-Echterdingen

Gemeinsam besser wohnen - unsere Verantwortung

Unsere zentrale Aufgabe besteht darin, unseren Mietern und Mitgliedern nicht nur hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern ein ganzheitliches Umfeld zu schaffen, das Sicherheit, Wohlbefinden und ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördert. Die Bedürfnisse unserer Bewohner stehen dabei stets im Mittelpunkt unseres Handelns. Dies zeigt sich im Erhalt bezahlbarer Mieten, in der aktiven Förderung von Nachbarschaften sowie der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Komfort und Nachhaltigkeit – stets mit dem Ziel, die Zufriedenheit und das Wohlergehen unserer Mieter und Mitglieder nachhaltig zu sichern.



Neue Müllplätze in der Flurstraße in Stuttgart

Um diesem Anspruch gerecht zu werden und die Perspektive unserer Bewohner mit einzubeziehen, haben wir im Jahr 2023 eine umfassende, bestandsweite Mieterbefragung durchgeführt.

Auf Basis der zahlreichen Rückmeldungen haben wir einen detaillierten Maßnahmenplan entwickelt, den wir von 2023 bis Ende 2025 schrittweise umgesetzt haben. Hierfür wurde jährlich ein eigenes Budget eingeplant, damit wir die umsetzbaren und möglichen Verbesserungen zuverlässig realisieren konnten.



Neuer Müllplatz im Orionweg in Stuttgart

Viele der priorisierten und realisierbaren Maßnahmen haben wir bereits erfolgreich abschließen können:

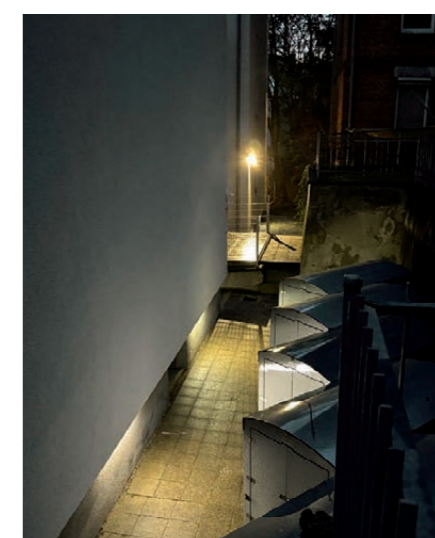
- **Verbesserungen der Service- und Kommunikationsstrukturen,**
- **Aufwertungen von Außenanlagen,**
- **die Einrichtung neuer Müllplätze,**
- **bessere Beleuchtungen rund um die Gebäude**
- **und weitere praktische Anpassungen, die zur Steigerung des Wohnkomforts beitragen.**

Besonders positiv aufgenommen wurde die Einführung von Außenboxen, die zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen bieten und flexibel angemietet werden können. Insgesamt konnten wir 65 Außenboxen an geeigneten Standorten aufstellen, die von unseren Mietern stark genutzt und sehr geschätzt werden.

Die letzten Umsetzungsschritte dieses umfassenden Maßnahmenpakets wurden Ende 2025 erfolgreich abgeschlossen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre umfassenden Rückmeldungen.



Neuer Müllplatz in der Schubertstraße in Leinfelden-Echterdingen



Neue Beleuchtung in der Böheimstraße in Stuttgart



Das Mitgliedermagazin WeitBlick erscheint dreimal im Jahr

Soziales Engagement und Veranstaltungen - unser ganzheitliches Engagement für Lebensqualität und Gemeinschaft

Mitgliedermagazin WeitBlick

Unser Mitgliedermagazin informiert Sie regelmäßig über interessante Themen - vom Ratgeber mit praktischen Tipps rund ums Wohnen bis zum Rätselspaß für Groß und Klein. Auf unserer Homepage steht das Heft unter www.gwf-stuttgart.de zum Download bereit.

Johanniter-Hausnotruf

Die GWF bietet die Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe zum Thema Hausnotruf an.

Der Johanniter-Hausnotruf trägt zur Sicherheit im Alltag bei und unterstützt unsere Mieter dabei, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung zu leben. Die schnelle Hilfe im Notfall ermöglicht ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden und stärkt die Lebensqualität.



Umziehen leicht gemacht! HANSETRANS Möbel-Transport GmbH

Eine weitere Kooperation hat die GWF mit dem Partner HANSETRANS Möbel-Transport GmbH geschlossen.

Unsere ein- und ausziehenden Hauptmieter erhalten als Kunde von HANSETRANS einen einmaligen Rabatt pro Wohnung in Höhe von 10 Prozent auf die Umzugsleistung.



Mieterfest in Leinfelden-Echterdingen, Herrenwaldstraße und Hainbuchenweg

Für ein gutes Miteinander braucht es oft nicht viel - engagierte Menschen, gutes Wetter und gute Stimmung.

Die GWF unterstützt jährlich diese Veranstaltungen mit einem kleinen finanziellen Beitrag und fördert damit nachhaltig das soziale Miteinander und die Nachbarschaft im Quartier.

Die Mieter in Leinfelden-Echterdingen haben im Jahr 2025 erneut gezeigt, wie stark das Zusammengehörigkeitsgefühl vor Ort ist.



Gemütliches Beisammensein

Lebendiger Adventskalender

Im Rahmen des Lebendigen Adventskalenders organisierte die GWF gemeinsam mit der Quartiersmanagerin Daniela Bieneck von Pasodi einen Adventsnachmittag für die Mieterinnen und Mieter des Quartiers in Stuttgart-Fasanenhof im WohnCafé Ehrlichweg. Gemeinsam wurden Weihnachtslieder gesungen, Weihnachtsgeschichten gehört und bei einer warmen Suppe sowie Glühwein oder Punsch die festliche Atmosphäre genossen.

Ziel der Aktion ist es, das Gemeinschaftsgefühl im Quartier zu stärken.



Fröhliches Miteinander im WohnCafé Ehrlichweg



Tag der Nachbarn

Mit unserer jährlichen Aktion „Tag der Nachbarn“ wollen wir das Miteinander und die Gemeinschaft in der Nachbarschaft stärken. An diesem Tag werden die Nachbarn ermutigt, sich besser kennenzulernen, Kontakte zu knüpfen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Unser Gruß ging in 2025 an unsere Mieterinnen und Mieter in Leinfelden-Echterdingen, Ostfildern und Stuttgart.



Aufsichtsrat mit ehemaligen und aktuellen Vorständen



Mitgliederversammlung im SSB Veranstaltungszentrum Waldaupark



V. l.: Siegfried Lorenz und Hermann Wohlfarth

Rückblick auf unsere Mitgliederversammlung 2025 – Dank und Anerkennung sowie ein Blick nach vorn

Die Mitgliederversammlung einer Wohnungsgenossenschaft dient als höchstes Organ der Genossenschaft und ermöglicht es den Mitgliedern, über wichtige Entscheidungen wie die Verwendung von Gewinnen, die Wahl des Aufsichtsrats und über notwendige Beschlüsse abzustimmen.

Am 22. Mai 2025 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Bernhard Hegemann rund 120 Mitglieder und Gäste und führte gemeinsam mit dem Vorstand Michael Schäfer durch die Veranstaltung. Im Rahmen der Versammlung stellte Herr Dr. Hegemann den zum 1. Januar 2025 neu bestellten Vorstand Andreas Strobel vor.

Ein weiterer Punkt war die Bestätigung der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Bernhard Hegemann und Andreas Hoffmann für weitere drei Jahre in ihrem Amt.

Vorstand Michael Schäfer erläuterte den Jahresabschluss 2024, berichtete umfassend über die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2024 und gab einen Ausblick auf das Jahr 2025.

Verabschiedung langjähriger Vorstandsmitglieder

Ein emotionaler Höhepunkt der Veranstaltung war die Verabschiedung der langjährigen Vorstände Siegfried Lorenz und Hermann Wohlfarth, die zum 31. Dezember 2024 aus dem Unternehmen ausgeschieden sind. Ihre herausragenden Verdienste und ihr jahrzehntelanges Engagement wurden von Frau Dr. Iris Beuerle, der Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, mit einer würdigen Laudatio besonders hervorgehoben. Zum Zeichen des Dankes und der Wertschätzung wurde ihnen feierlich die Goldene Ehrennadel bzw. die Goldene Verdienstmedaille überreicht.

Ausblick: 100 Jahre GWF in 2026

Das Jahr 2026 wird für die GWF ein ganz besonderes Jahr: Das 100-jährige Bestehen der GWF gibt Anlass, mit Stolz auf die lange Geschichte zu blicken. Gleichzeitig bleibt der Blick nach vorne gerichtet, mit dem klaren Fokus, die Mitglieder wie gewohnt im Zentrum unseres Handelns zu sehen und ihre Interessen weiterhin bestmöglich zu vertreten.



Seniorenweihnachtsfeier im SSB Veranstaltungszentrum Waldaupark

Seniorenweihnachtsfeier

Mittlerweile ist es Tradition geworden, dass die GWF in der Weihnachtszeit alle Mitglieder ab 70 Jahren zur Seniorenweihnachtsfeier nach Degerloch einlädt.

So durfte Vorstand Michael Schäfer am 4. Dezember 2025 rund 70 Gäste begrüßen.

Die Veranstaltung bot ein vielfältiges Programm mit musikalischer Begleitung durch Alleinunterhalter Martin Spieß aus Kernen im Remstal.



Die Sport-Stacker des TV 89 Zuffenhausen begeisterten mit einer eindrucksvollen sportlichen Darbietung und luden das Publikum zum Mitfiebern und Mitmachen ein. Das gemeinsame Abendessen sowie die stimmungsvolle weihnachtliche Atmosphäre rundeten den Abend ab und unterstrichen den Gedanken des gemeinschaftlichen Miteinanders.



Die Sport-Stacker vom TV 89 Zuffenhausen zeigten ihr Können im Becherstapeln

Spenden

eva's Tisch

Mit dem Angebot „eva's Tisch“ gewährleistet die eva Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. an fünf Tagen pro Woche eine regelmäßige Mittagsversorgung für armutsbetroffene Menschen in Stuttgart. Das Angebot richtet sich insbesondere an wohnungslose Menschen, Personen in prekären Lebenslagen sowie alleinlebende Seniorinnen und Senioren mit niedrigem Renteneinkommen.



Offenes Ohr

Das Projekt „Offenes Ohr“ des Vereins eva Stuttgart ist ein niedrigschwelliges Unterstützungsangebot für Menschen in schwierigen Lebenslagen, insbesondere für junge Wohnungslose. Es bietet eine erste Anlaufstelle für Beratungsgespräche und ermöglicht bei Bedarf den Zugang zu professionellen Hilfs- und Therapieangeboten.



Schlupfwinkel Stuttgart

Der Schlupfwinkel ist eine niedrigschwellige Anlaufstelle für obdachlose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Jugendliche. Das Angebot umfasst die Bereitstellung grundlegender Versorgungsleistungen wie Verpflegung, Dusch- und Waschmöglichkeiten sowie psychosoziale Beratung und Unterstützung bei der Zukunfts- und Perspektivplanung.



Kinderturnstiftung Baden-Württemberg

Vielseitige Bewegung im Kindesalter schult nicht nur die Motorik, sondern sorgt auch für die kognitive und geistige Entwicklung. Einfacher erklärt: Bewegung macht schlau – und Kinder von heute sind die Mitarbeiter von morgen!



Frauen helfen Frauen e. V. Stuttgart

Der Verein ist seit über 40 Jahren in der Unterstützung von Frauen, Mädchen und Jungen tätig, die von häuslicher Gewalt betroffen sind. Er betreibt ein autonomes Frauenhaus sowie eine Beratungs- und Informationsstelle (BIF) sowie eine Fraueninterventionsstelle (FIS). Die Angebote umfassen die Bereitstellung anonymen Schutzes, psychosoziale sowie rechtliche Beratungsleistungen und Unterstützung im Anschluss an polizeiliche Einsätze.



Frauen helfen Frauen e.V. Stuttgart

Projekt „DIE ARCHE“ Kinderstiftung, Standort Stuttgart - 30 Jahre ARCHE

Für viele Familien mit wenig finanziellen Mitteln wird die Not spürbar, sie leben in Armut. Und so steigt die Nachfrage insbesondere nach haltbaren Lebensmitteln, Hygieneartikeln, Baby- und Kinderkleidung sowie neuem Schulmaterial von Tag zu Tag. Kinder erhalten nicht nur eine warme Mahlzeit, Unterstützung bei den Hausaufgaben oder Freizeitangebote. Vor allem erfahren sie Geborgenheit und Sicherheit! Jedes Kind verdient es, gesehen, gehört und gefördert zu werden – unabhängig vom Geldbeutel der Eltern.



Patenschaft

Baby-Notarztwagen „Felix“: spezielle Hilfe für die Kleinsten

Seit mehreren Jahren unterstützt die GWF den Baby-Notarztwagen „Felix“, der speziell für den sicheren Transport von Säuglingen und Neugeborenen entwickelt wurde.



Sponsoring

FutureSport Kinderfußballtage Degerloch

Bewegung tut gut! Der Kinderfußballtag soll den Kindern zeigen, wie viel Spaß Sport macht, und sie ermuntern, sich körperlich zu bewegen. Die GWF unterstützte durch Fußbälle und Trainingsmaterial 30 Kinder im Alter zwischen 10 und 11 Jahren an der Filderschule Grund- und Hauptschule Degerloch.



Mit gezielter Planung und den Erkenntnissen aus dem Lagebericht legen wir die Grundlagen für nachhaltige Entscheidungen und eine erfolgreiche Ausrichtung.



03 LAGEBERICHT

5.447 TEUR

Gesamtinvestitionen

▼ Vorjahr: 6.298 TEUR

45,25 €/m² p. a.

Instandhaltung

▼ Vorjahr: 48,21 €/m² p. a.

Baufertigstellung:

8 Wohnungen

→ Vorjahr: 8 Wohnungen

Baubeginn bei

6 Wohnungen

▼ Vorjahr: 16 Wohnungen

3.147 TEUR

Instandhaltungsvolumen

▼ Vorjahr: 3.364 TEUR

davon

laufende Instandhaltung:
912 TEUR

→ Vorjahr: 884 TEUR

geplante Instandhaltung:
1.331 TEUR

▼ Vorjahr: 1.388 TEUR

Instandhaltung bei Wohnungswechsel:
904 TEUR

▼ Vorjahr: 1.092 TEUR

9

Vollzeitbeschäftigte

5

geringfügig Beschäftigte

14

Mitarbeiter insgesamt

▼ Vorjahr: 22 Mitarbeiter insgesamt

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

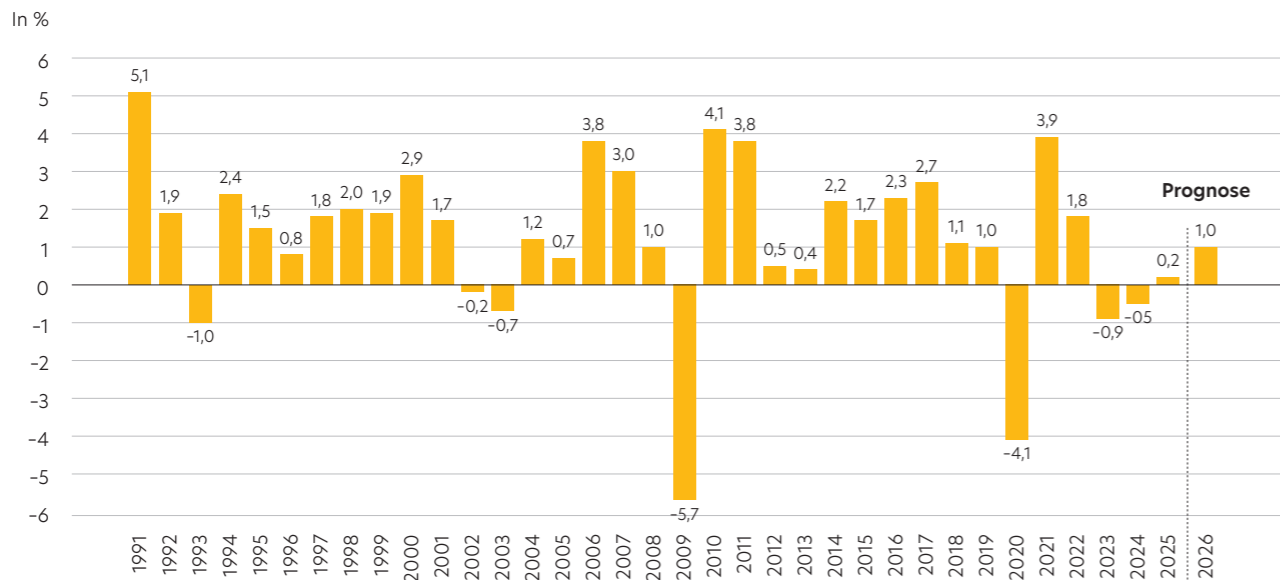
Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in

Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

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

Wirtschaftswachstum in Deutschland

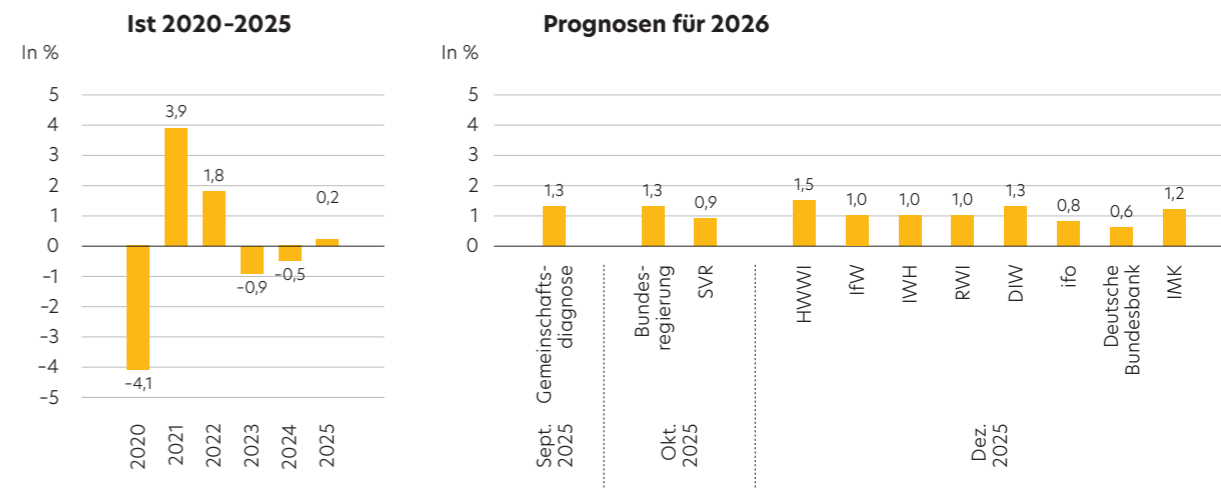
Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991-2026



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute © GdW-Schrader - 13. Januar 2026

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Wachstumsrate zum Vorjahr, preisbereingt



- HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
- ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
- IFW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
- IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
- IW Institut der deutschen Wirtschaft, Köln
- IWF Internationaler Währungsfonds, Washington
- IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
- RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
- SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute © GdW-Schrader - 12. Januar 2026

die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

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

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

Verschiedene Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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

¹In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI - Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose - ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB - Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo - ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW - Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK - Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW - Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH - Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI - Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR - Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

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

Baugewerbe

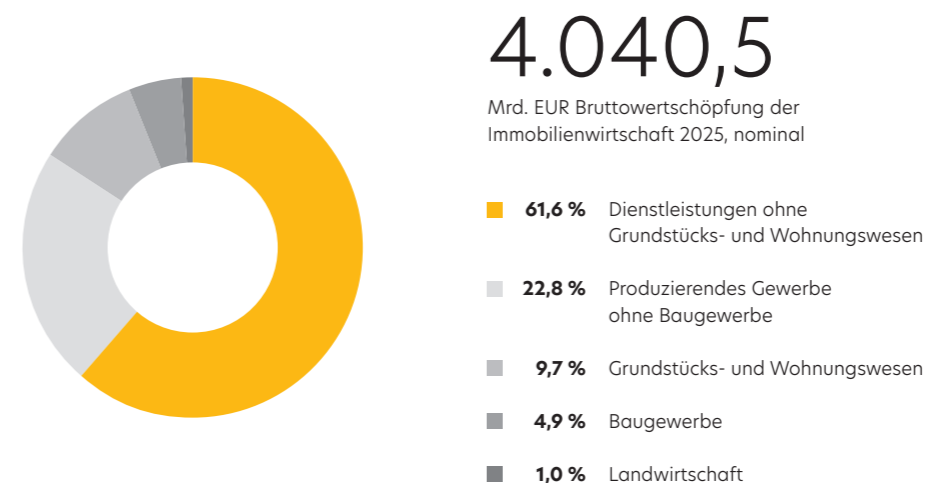
Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt.
© GdW-Schrader - 15. Januar 2026

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine

Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsdaten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.¹

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

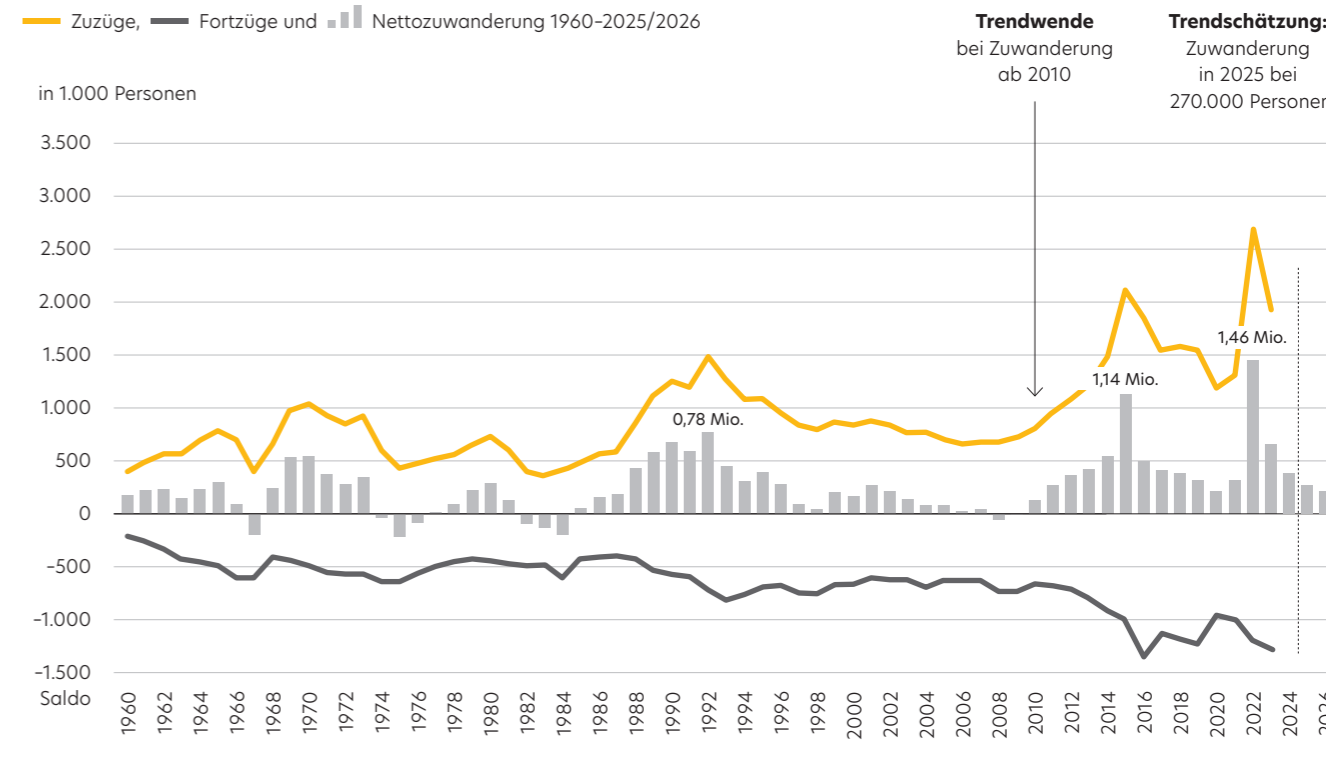
¹ IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

6,3 %

Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (Vorjahr 6,0 %)

Wanderungsbewegungen nach Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschtzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose © GdW-Schrader - 16. Februar 2026

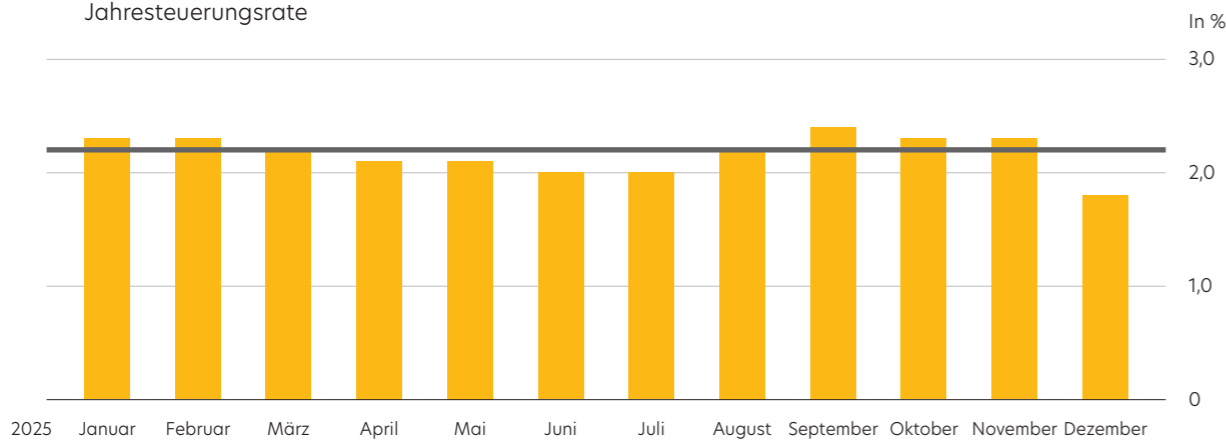
Nach vorläufiger Schätzung lag die Nettozuwanderung in Deutschland im Jahr 2025 bei rund

270.000

Personen.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2025
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

+2,2 %
Jahresteuerungsrate



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex
© GdW-Schrader - 16. Januar 2026

Lebenshaltungskosten und Baupreise

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

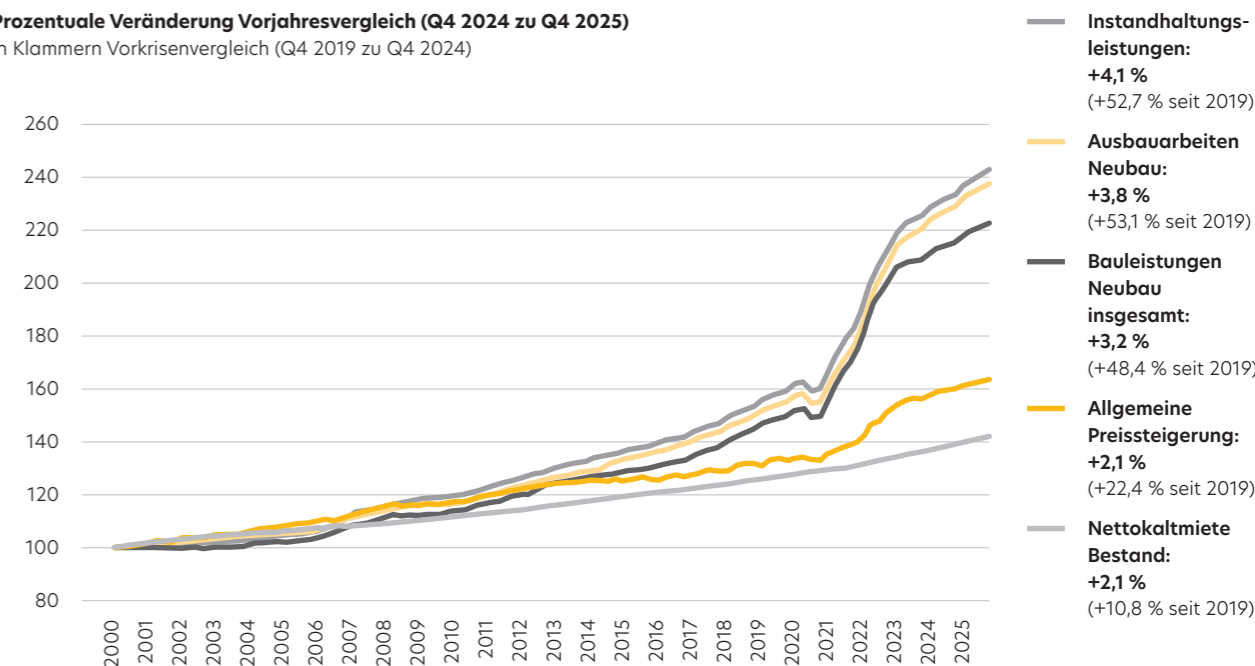
War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025

Prozentuale Veränderung Vorjahresvergleich (Q4 2024 zu Q4 2025)
In Klammern Vorkrisenvergleich (Q4 2019 zu Q4 2024)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1. Quartal. 2000=100.
© GdW-Schrader - 16. Februar 2026

hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

3,2 %

Steigerung der Bauleistungen
Neubau im 4. Quartal 2025
(im Vergleich zum Vorjahresquartal)

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbaurbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

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

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

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

Bauinvestitionen

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

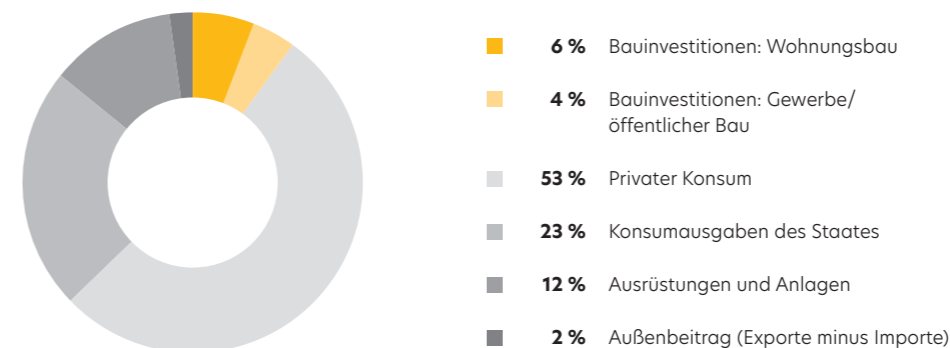
Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt 2025

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inklusive Investitionen in sonstige Anlagen und Lageveränderungen
© GdW-Schrader – 15. Januar 2026

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

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem

4.470

Mrd. EUR Bruttoinlandsprodukt 2025

Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen

| Anzahl der genehmigten Wohnungen | 2024 | 2025* | Veränderung |
|--|---------|---------|-------------|
| Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen) | 215.293 | 239.000 | 11,0 % |
| Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 50.653 | 58.000 | 14,5 % |
| - davon Einfamilienhäuser | 37.937 | 45.000 | 18,6 % |
| - davon Zweifamilienhäuser | 12.716 | 13.000 | 2,2 % |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 114.185 | 129.000 | 13,0 % |
| - davon Eigentumswohnungen | 44.837 | 50.000 | 11,5 % |
| - davon Mietwohnungen | 69.348 | 79.000 | 13,9 % |

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bautätigkeitsstatistik
 *2024 eigene Schätzung auf der Grundlage der Statistik bis 10/2024.

Wohnungsbaugenehmigungen

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

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

Baufertigstellungen

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein

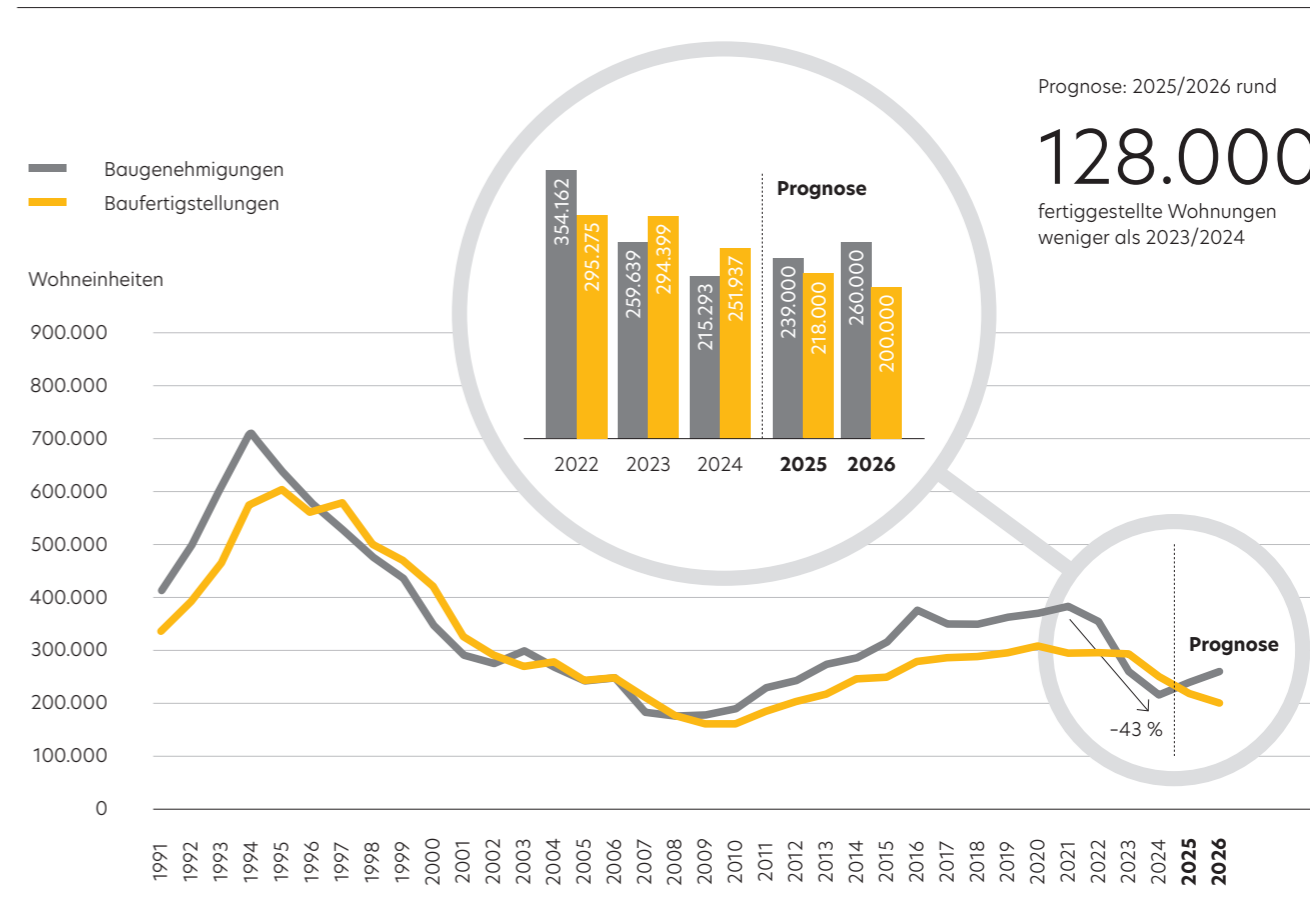
(-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu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

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

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

Prognose Bautätigkeit 2025/2026:

Fertigstellung noch auf Talfahrt, Zunahme bei Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, eigene Schätzung, 2025-2026
 © GdW-Schrader - 19. Januar 2026

baren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.¹ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

¹Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Prognose: 2025/2026
 Rückgang auf rund

200.000
 neue, fertiggestellte Wohnungen

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

Hausbewirtschaftung

Durchschnittliche Mietdauer

13,6 Jahre

Durchschnittliches Alter unserer Hauptmieter

52,8 Jahre

1.019 Wohnungen

in 64 Objekten

Wohnfläche

68.605,96 m²

Fluktuationsrate (68 Mieterwechsel)

6,1 %

Leerstand (7 Wohnungen)

0,7 %

Durchschnittsmiete Wohnungen

9,51 €/m²

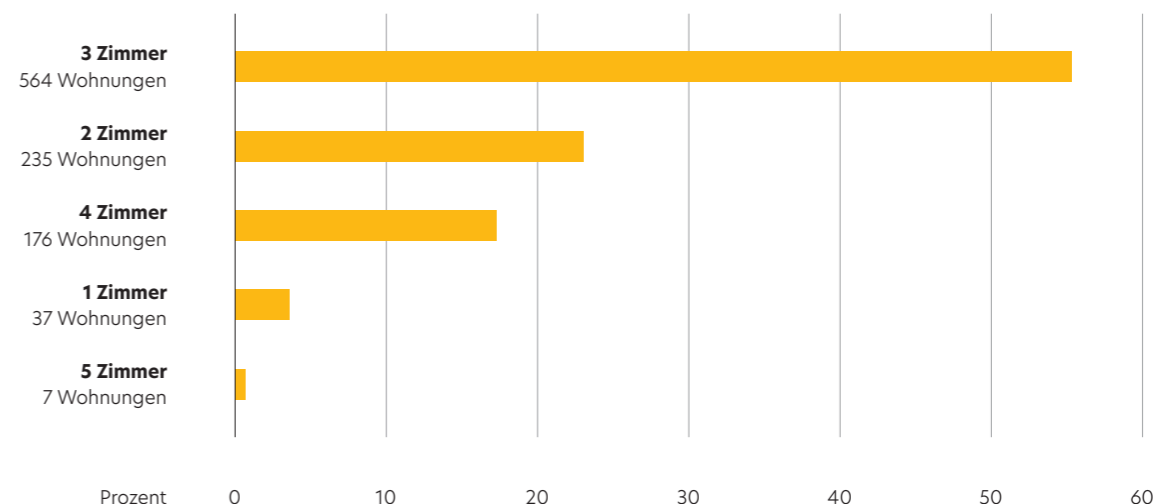
Freifinanziert

9,53 €/m²

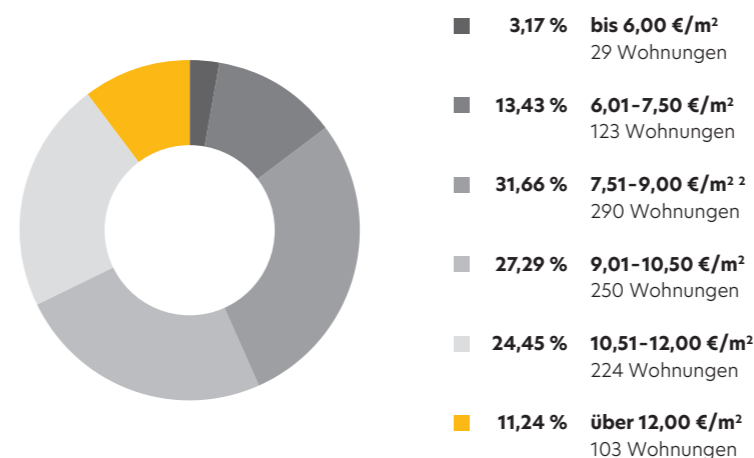
Öffentlich gefördert

8,91 €/m²

Wohnungsbestand Zimmeranzahl 31. Dezember 2025



Wohnungsbestand Miete pro m² in 2025



BERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 und das Geschäftsergebnis sind insgesamt zufriedenstellend. Die GWF hat sich im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gebäudebestandes, der Neubautätigkeit von Mietwohnungen sowie einer neubaugleichen energetischen Modernisierung beschäftigt.

Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 375 TEUR (Vorjahr 175 TEUR) weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn von 2.715 TEUR (Vorjahr 1.342 TEUR) für das Geschäftsjahr 2025 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 3.090 TEUR (Vorjahr 1.517 TEUR). Das Ergebnis wird weitestgehend thesauriert und steht somit für die zukünftigen Investitionen in den Immobilienbestand der Genossenschaft, unter anderem für die energetischen Modernisierungen zu CO₂-Reduzierungen, zur Verfügung.

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 1.019 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 564 Garagen- bzw. Abstellplätze. Ende 2025 betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 69.547 m², wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 67,3 m² lag.

Zum 31. Dezember 2025 sind 31 Wohnungen öffentlich gefördert. Dies entspricht einem Anteil von 3,7 % des Wohnungsbestandes an den Standorten Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern.

Umsatzerlöse

Die Zahl der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ist im Berichtsjahr aufgrund von Fertigstellungen von acht neuen Wohneinheiten und einem Verkauf von zwölf Mietwohnungen um vier Einheiten auf insgesamt 1.026 Einheiten gesunken. Sämtliche neu erstellten Wohnungen konnten nach Fertigstellung unmittelbar an die Mieter übergeben werden.

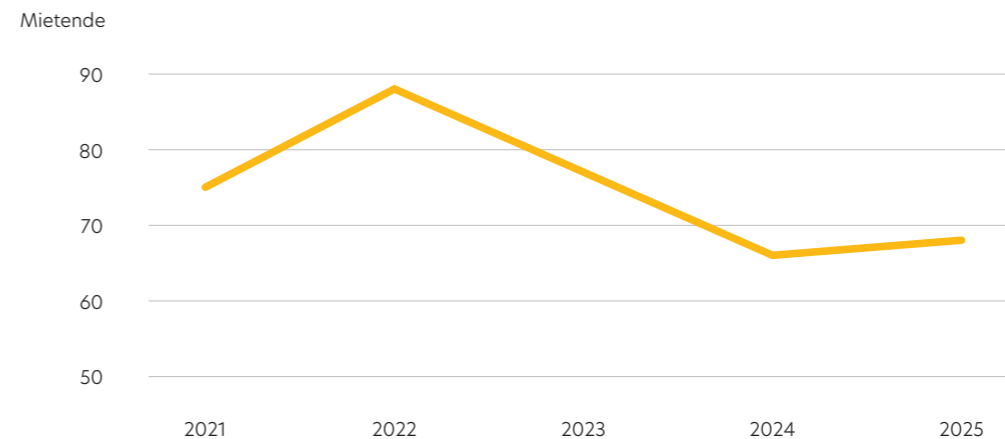
Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit liegen mit 9.931 TEUR um 5,8 % über dem Vorjahresniveau von 9.386 TEUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der zum 1. Januar 2025 durchgeführten flächendeckenden Mieterhöhung, aus den sich erstmalig im Jahr 2025 ganzjährig niederschlagenden Mieterlösen von in 2024 neu erstellten und vermieteten acht Wohnungen und aus investitionsbedingten Mehreinnahmen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Weiterhin tragen mehr abgerechnete Nebenkosten zu den höheren Umsatzerlösen bei.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Mieten sind mit 99 TEUR (Vorjahr 47 TEUR) deutlich höher als im Vorjahr, wobei der wesentliche Anteil mit 84 TEUR (Vorjahr 34 TEUR) aus umfangreichen Investitionen zur Erneuerung der Wohnungen bei Mieterwechseln stammt. Ursächlich hierfür sind teilweise bewusst temporär leer stehengelassene Wohnungen aufgrund Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Stuttgart.

69.547 m²

betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 2025.

Mieterfluktuation in den letzten fünf Jahren

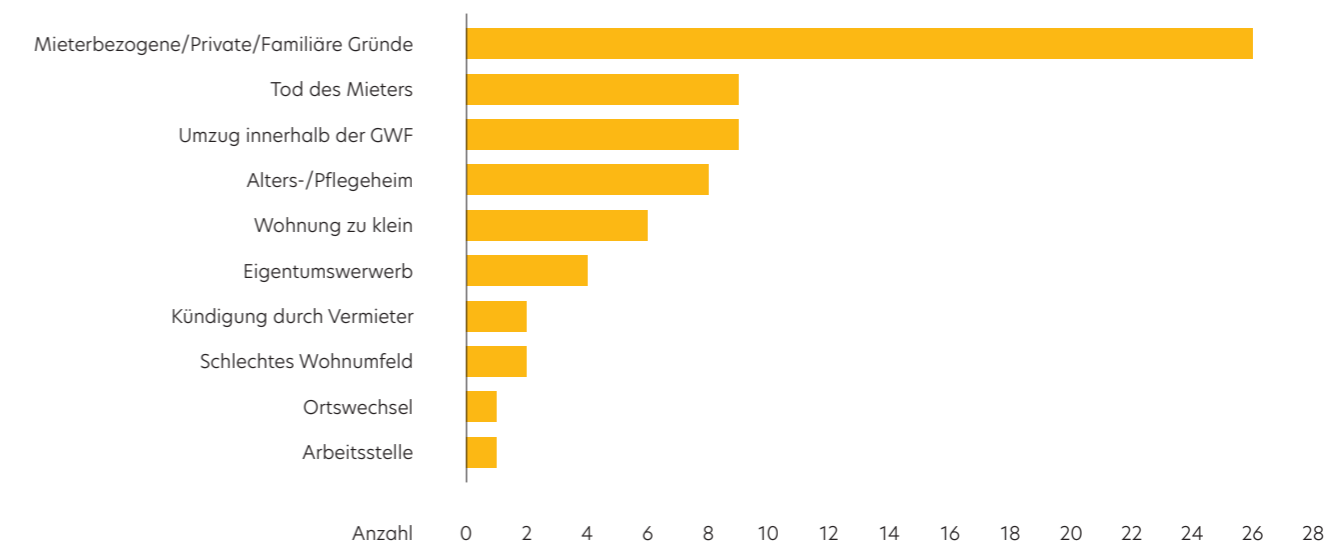


Im Jahr 2025 verzeichnete die GWF 62 (Vorjahr 66) Mieterwechsel, damit lag die Fluktuationsquote bei 6,1 % (Vorjahr 6,5 %). Sämtliche frei gewordenen Wohnungen konnten zeitnah, nach vorgenommener Wohnungs-

modernisierung, wieder vermietet werden. Kurzfristige investitionsbedingte Leerstände betragen am Jahresende 0,7 % (Vorjahr 0,2 %). Strukturellen Leerstand hatte die GWF auch im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Wohnungskündigungen

Folgende Kündigungsgründe sind uns im Jahr 2025 genannt worden:



Am 31. Dezember 2025 lagen die Mietforderungen bei 38 TEUR (Vorjahr 40 TEUR), wobei der wesentliche Teil der Forderungen zum Stichtag abgerechnete Nebenkosten waren. In 2025 wurden Forderungen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) abgeschrieben. Die Summe der Forderungen entspricht zum Bilanzstichtag 0,38 % (Vorjahr 0,43 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Das Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensorganisation.

Betriebskosten

Die Abrechnungsperiode der Nebenkostenabrechnungen erfolgt kalenderjährlich. Sämtliche Nebenkostenabrechnungen für das Geschäftsjahr 2024 wurden fristgerecht erstellt und an die Mieter versendet.

Das Volumen der für das Geschäftsjahr 2024 abgerechneten Nebenkosten betrug 1.756 TEUR, und war damit 190 TEUR bzw. 12,2 % höher als im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Kostensteigerungen bzw. aufgrund von in Vorjahren fertig-

gestellten, und damit erstmalig für das gesamte Jahr 2024 abgerechnete neu erstellte Mietwohnungen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der GWF ist weiterhin geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 beträgt 54.661 TEUR und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit in Höhe von 2.300 TEUR und trotz Abschreibungen in Höhe von 1.194 TEUR, gegenüber dem Vorjahr um 1.227 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen der GWF in Höhe von 48.033 TEUR ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Anlagenintensität beträgt 88 % (Vorjahr 88 %).

Bezüglich der Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Vermögensstruktur

| In TEUR | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| | 2024 | | 2025 | | Veränderung | |
| Langfristig gebundenes Vermögen | 46.933 | 88 % | 48.033 | 88 % | 1.100 | 2 % |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 6.501 | 12 % | 6.628 | 12 % | 127 | 2 % |
| Bilanzsumme | 53.434 | 100 % | 54.661 | 100 % | 1.227 | 2 % |

Kapitalstruktur

| In TEUR | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| | 2024 | | 2025 | | Veränderung | |
| Eigenkapital | 27.061 | 51 % | 30.090 | 55 % | 3.029 | 11 % |
| Langfristiges Fremdkapital | 22.207 | 42 % | 20.314 | 37 % | -1.893 | -9 % |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 4.166 | 7 % | 4.257 | 8 % | 91 | 2 % |
| Bilanzsumme | 53.434 | 100 % | 54.661 | 100 % | 1.227 | 2 % |

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses und der Rückführung des langfristigen Fremdkapitals auf 55 % angestiegen.

Der Aufnahme von einem längerfristigen Darlehen aufgrund auslaufender Zinsfestschreibungen in Höhe von 1.000 TEUR standen Tilgungen von 2.138 TEUR und Verrechnungen von Tilgungszuschüssen in Höhe von 667 TEUR gegenüber.

Investitionen

Für die Instandhaltung hat die GWF im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 3.147 TEUR (45,25 EUR/m²) ausgegeben, was einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr von 217 TEUR entspricht. Davon wurden 1.331 TEUR (Vorjahr 1.388 TEUR) in die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, 904 TEUR (Vorjahr 1.092 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und 912 TEUR (Vorjahr 884 TEUR) für die laufende Instandhaltung ausgegeben.

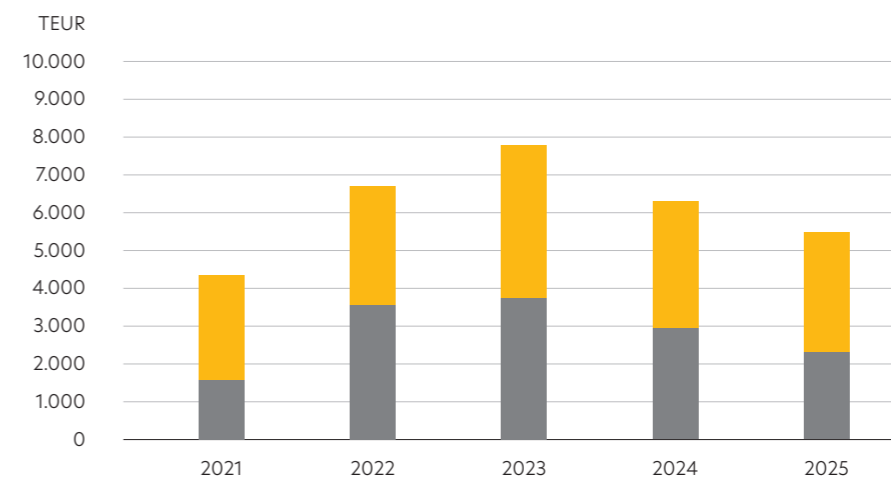
Somit wurden auch in 2025 wieder beachtliche 38 % der Kaltmieten in die Werterhaltung unserer Wohnungen und Gebäude investiert.

Im Mietwohnungsneubauprogramm der GWF befanden sich in 2025 acht Wohneinheiten (Vorjahr 16 Wohneinheiten) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.556 TEUR (Vorjahr 2.797 TEUR) im Bauvolumen. Acht Wohneinheiten (Vorjahr acht Wohneinheiten) wurden im Berichtsjahr fertig gestellt. Am Jahresende befanden sich keine Wohneinheiten (Vorjahr acht Wohneinheiten) im Bau.

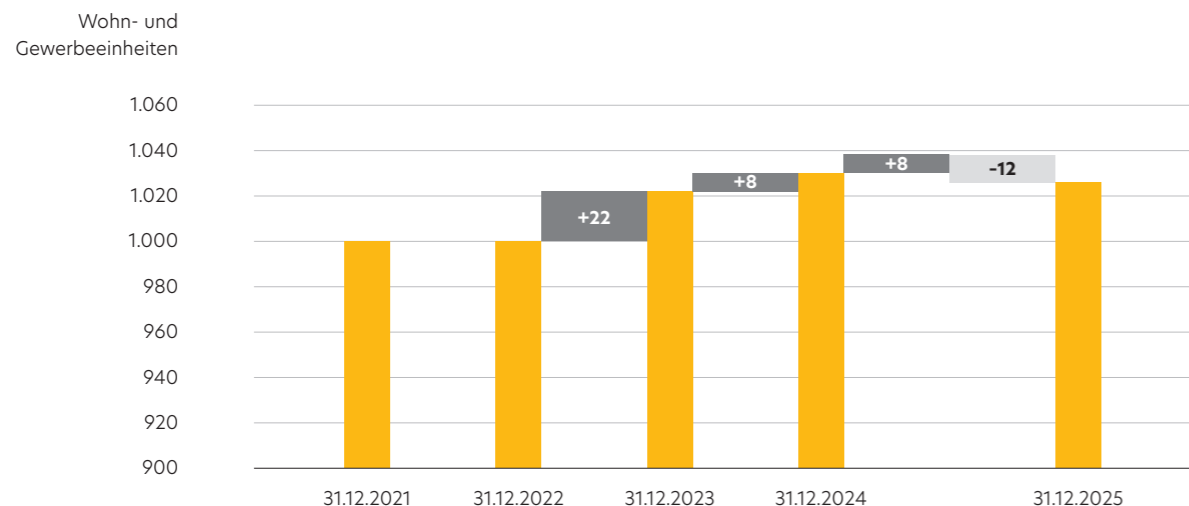
Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Grundstücksankäufe (Vorjahr 0 TEUR) getätigt. Zwölf Wohneinheiten in zwei Gebäuden in Rottweil wurden aufgrund Portfoliobereinigungen zum 1. Januar 2025 an die Erwerberin übergeben. Weitere Abgänge durch Neubau- oder Modernisierungsprogramme sowie durch Portfoliobereinigungen wurden in 2025 keine vollzogen.

Investitionen in den Gebäudebestand

■ Instandhaltungsaufwand
■ Investitionen Modernisierung und Neubau



Entwicklung Wohnungs- und Gewerbebestand



Rund

11,4

Mio. EUR investierte die GWF in den vergangenen vier Jahren in die Herstellung von 38 neuen Mietwohnungen in Stuttgart und Ostfildern.

Weiterhin wurde in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in die Technische Anlagen und Maschinen zusammen rund 267 TEUR (Vorjahr 137 TEUR) investiert.

Mit den rund 3.147 TEUR Ausgaben in die Instandhaltung der Gebäude hat die GWF in 2025 somit insgesamt 5.447 TEUR (Vorjahr 6.298 TEUR) in den eigenen Bestand investiert.

Die GWF investierte in den letzten vier Jahren, trotz den bekannten Widrigkeiten, rund 11,4 Mio. EUR in die Herstellung von 38 neuen Mietwohnungen in Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern. Mit dieser für die GWF hohen Neubauquote erweiterte diese damit ihr Angebot an Mietwohnungen im genannten Zeitraum um 3,8 % und reagiert damit für die Wohnungssuchenden auf den anhaltenden sehr begrenzten Wohnungsmarkt.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen der Finanzmittel und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

Kapitalflussrechnung (in Anlehnung an DRS 21)

| In TEUR | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---|--------------|--------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow) | 2.034 | 3.058 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit (investive cash flow) | -2.739 | -1.047 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (finance cash flow) | -1.408 | -1.403 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 3.930 | 4.538 |

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst zu finanzieren. Darüber hinaus konnte ein Teil der Investitionen in das Anlagenvermögen finanziert werden. Den Cashflow aus der Investitionstätigkeit prägten die Investitionen in die Neubau- und Modernisierungstätigkeit des Sachanlagevermögens, gegenläufig wirkte sich die Einzahlung aus dem Abgang der beiden Bestandsgebäude in Rottweil aus. Aufgrund auslaufender Zinsfestschreibungen bei mehreren Banken wurden diese zu einem Darlehen bei einer Bank zusammengefasst und valutiert. Die Darlehenstilgungen überstiegen die Aufnahmen um rund 1.138 TEUR.

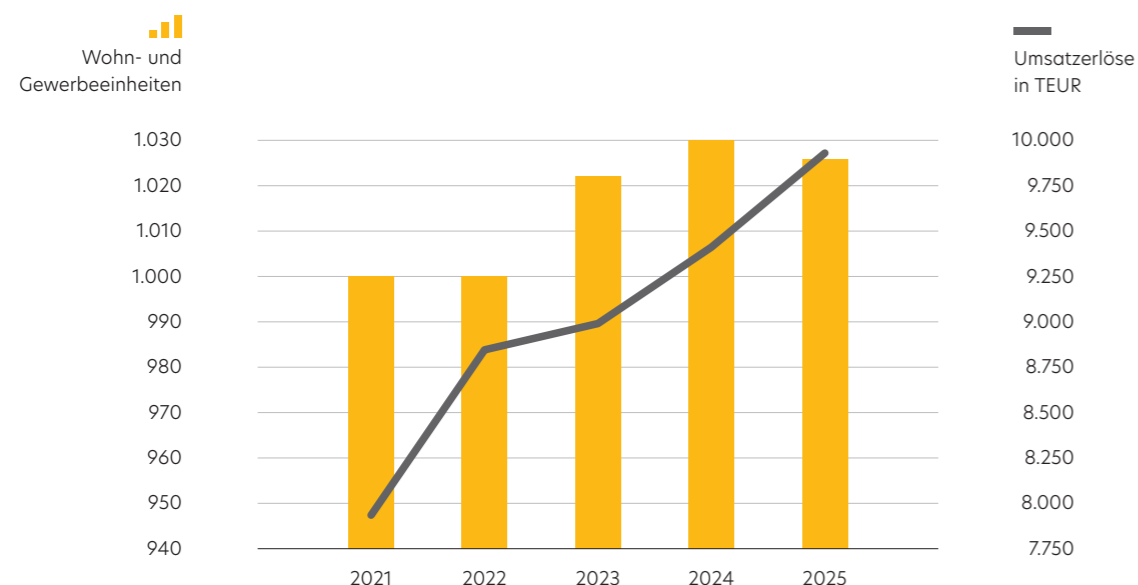
Insgesamt führten die Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um 608 TEUR auf 4.538 TEUR.

Insgesamt betrachtet, wird das Investitionsprogramm der GWF teilweise aus dem Cash Flow bedient, und kann durch Aufnahme von Kreditmitteln, u.a. durch zinsgünstige Fördermittel, ergänzend finanziert werden. Zum Stichtag stehen ausreichende Finanzierungsmittelreserven für weitere Investitionen in das Anlagevermögen zur Verfügung. Eventuell weiter notwendige Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar.

Die GWF schließt in der Regel Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen ab. Das Prolongationsvolumen wird regelmäßig kontrolliert und rechtzeitig vor Auslauf der Zinsbindungen Vorsorge getroffen. Prolongationsspitzen werden durch unterschiedliche Laufzeiten versucht zu vermeiden.

Die Finanzlage ist weiterhin geordnet. Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung und die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten der vergangenen fünf Jahre auf.



9.945

TEUR gesamte Umsatzerlöse

Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt.

Zusammensetzung des Jahresergebnisses

| In TEUR | 2024 | 2025 | Veränderung | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bewirtschaftungstätigkeit | 2.850 | 3.496 | 646 | 22,7 |
| Kapitaldienst | 128 | 62 | -66 | -51,6 |
| Summe | 2.978 | 3.558 | 580 | 19,5 |
| Verwaltungskosten | -1.828 | -1.802 | 26 | 1,4 |
| Betriebsergebnis | 1.150 | 1.756 | 606 | 52,7 |
| Übrige Rechnung | 381 | 1.345 | 964 | 253,0 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | -14 | -11 | 3 | 21,4 |
| Jahresüberschuss | 1.517 | 3.090 | 1.573 | 103,7 |
| Zuführung Rücklagen | -175 | -375 | -200 | 114,3 |
| Bilanzgewinn | 1.342 | 2.715 | 1.373 | 102,3 |

Insgesamt betrachtet ist die Veränderung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse, höhere abgerechnete Umlagen und geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich insbesondere höhere Abschreibungen aus.

Im Kapitaldienst stellen die Zinserträge aufgrund überschüssiger Liquidität ebenso weiterhin einen überwiegenden Einmaleffekt dar, wie die Auflösung von Rückstellungen und der Ertrag des Verkaufs der beiden Bestandsgebäude in der Übrigen Rechnung.

Die Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit garantieren eine solide und stabile wirtschaftliche Lage der GWF. Diese sind die Grundlage um auch in der Zukunft den Marktanforderungen gerecht zu werden, den Gebäudebestand instand zu halten, energetisch zu modernisieren und möglicherweise neue Mietwohnungen zu erstellen.

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich vor, den sich

| | |
|---|------------------|
| ergebenden Bilanzgewinn von | 2.714.860,23 EUR |
| zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %, | 63.327,60 EUR |
| zur Ausschüttung einer Jubiläumsdividende von 11,0 %, | 174.150,90 EUR |
| zur Zuweisung in die Andere Ergebnisrücklagen | 1.277.381,73 EUR |
| und zum Vortrag auf neue Rechnung | 1.200.000,00 EUR |
| zu verwenden. | |

1.198

Mitglieder hat die GWF insgesamt zum 31. Dezember 2025.

Mitarbeiter

Der Personalbestand der GWF betrug am 31. Dezember 2025 inklusive des Vorstandes elf Mitarbeiter. Zudem waren am Bilanzstichtag vier geringfügig Beschäftigte angestellt.

Der Personalaufwand betrug 1.257 TEUR (Vorjahr 1.293 TEUR). Hierin sind auch die Aufwendungen für Altersvorsorge in Höhe von 105 TEUR (Vorjahr 210 TEUR) abgebildet. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mitgliederbewegung

| Anzahl | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|------------------------------|--------------|------------------|
| Stand 01.01.2025 | 1.188 | 7.539 |
| Zugang durch | | |
| – Beitritt | 71 | 383 |
| – Übernahme weiterer Anteile | 0 | 71 |
| | 1.259 | 7.993 |
| Abgang durch | | |
| – Kündigung | 39 | 196 |
| – Tod | 11 | 62 |
| – Übertragung | 9 | 48 |
| – Ausschluss | 2 | 11 |
| Stand 31.12.2025 | 1.198 | 7.676 |

Die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist für die GWF ein wichtiger Faktor. Diese nehmen regelmäßig und bei Bedarf an externen Seminaren teil. Weiterhin ist es auch möglich, berufsbegleitend zu studieren, z. B. einen Masterstudiengang, oder den Immobilienfachwirt (IHK) zu erwerben. In 2025 hat eine Mitarbeiterin die Fortbildung zur Immobilienfachwirtin (IHK) weitergeführt.

Mitgliederbewegung 2025

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 hat die GWF insgesamt 1.198 Mitglieder mit 7.676 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich in 2025 um 30.030,00 EUR erhöht, und die Mitgliederbewegung wie folgt entwickelt:

Die GWF verfügt über folgende finanzielle und nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen:

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|--------------------------|--------|--------|--------|
| Eigene Wohneinheiten | Anzahl | 1.019 | 1.023 | 1.015 |
| Eigene Gewerbeeinheiten | Anzahl | 7 | 7 | 7 |
| Garagen/Stellplätze für Kraftfahrzeuge | Anzahl | 562 | 568 | 568 |
| Wohn- und Nutzfläche | m ² | 69.547 | 69.784 | 69.372 |
| Fluktuationsquote | Prozent | 6,1 | 6,5 | 7,2 |
| Leerstandsquote | Prozent | 0,7 | 0,2 | 0,6 |
| Anteil der Erlösschmälerungen | Prozent | 1,0 | 0,5 | 0,8 |
| Anteil der Mietforderungen | Prozent | 0,4 | 0,4 | 0,8 |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. (Modernisierung und Instandhaltung/m ² Wohn- und Nutzfläche) | EUR/m ² /Jahr | 51,64 | 48,21 | 66,62 |
| Mietwert (vermietbares Anlagevermögen/Jahressollmiete) | | 5,8 | 5,7 | 6,0 |
| Zinsquote (Zinsaufwand/Jahressollmiete) | Prozent | 2,5 | 2,6 | 2,7 |

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

| | | 2025 | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalquote | Prozent | 55,0 | 50,6 | 47,7 |
| Eigenkapitalrentabilität | Prozent | 10,3 | 5,6 | 2,8 |
| Gesamtkapitalrentabilität | Prozent | 6,1 | 3,3 | 1,8 |
| Cashflow nach DVFA/SG | TEUR | 4.187,9 | 2.690,5 | 1.689,8 |
| Anlagenintensität | Prozent | 87,9 | 87,8 | 85,6 |
| Anlagendeckungsgrad | Prozent | 107,2 | 107,3 | 110,1 |

Der Jahresabschluss spiegelt unsere wirtschaftliche Stabilität wieder und liefert wichtige Impulse für strategische Entscheidungen der Zukunft.



04 JAHRES-ABSCHLUSS

30.090 TEUR

Eigenkapital

↗ Vorjahr: 27.061 TEUR

55,0 %

Eigenkapitalquote

↗ Vorjahr: 50,6 %

48.033 TEUR

Anlagevermögen

↗ Vorjahr: 46.933 TEUR

3.090 TEUR

Jahresüberschuss

↗ Vorjahr: 1.517 TEUR

54.661 TEUR

Bilanzsumme

↗ Vorjahr: 53.434 TEUR

9.945 TEUR

Umsatzerlöse

↗ Vorjahr: 9.412 TEUR

3.058 TEUR

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

↗ Vorjahr: 2.034 TEUR

BILANZ

| In EUR | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| Aktiva | | | |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 1.511,00 | 2.061,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 46.849.656,37 | | 44.477.773,53 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 28.740,95 | | 259.451,93 |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen | 334.618,23 | | 79.951,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 120.237,31 | | 150.225,42 |
| 5. Anlagen im Bau | 600.570,33 | | 1.764.203,06 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 97.770,80 | | 199.456,25 |
| | | 48.031.593,99 | 46.931.061,19 |
| | | 48.033.104,99 | 46.933.122,19 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.927.861,28 | 1.659.633,93 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 37.675,33 | | 40.254,69 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 112.190,04 | | 859.292,01 |
| | | 149.865,37 | 899.546,70 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 4.537.725,93 | 3.930.113,87 |
| | | 6.615.452,58 | 6.489.294,50 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 12.324,44 | 11.168,04 |
| | | 54.660.882,01 | 53.433.584,73 |

| In EUR | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Passiva | | | |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 56.490,00 | 84.420,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | | 1.611.780,00 | 1.581.750,00 |
| – rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 (Vj. 0,00) | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.250.000,00 | | 2.875.000,00 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 375.000,00 (Vj. 175.000,00) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 4.300.000,00 | | 4.300.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 18.156.950,23 | | 16.877.623,58 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 (Vj. 0,00) | | | |
| – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.279.326,65 (Vj. 535.161,76) | | | |
| | | 25.706.950,23 | 24.052.623,58 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 3.089.860,23 | | 1.517.091,45 |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 375.000,00 | | 175.000,00 |
| | | 2.714.860,23 | 1.342.091,45 |
| | | 30.090.080,46 | 27.060.885,03 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 2.007.973,00 | | 2.111.199,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 530.300,00 | | 418.750,00 |
| | | 2.538.273,00 | 2.529.949,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 19.372.455,50 | | 20.902.813,26 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | | 270.247,83 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.966.965,53 | | 1.778.283,88 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 30.033,16 | | 48.817,95 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 234.716,84 | | 387.019,86 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 16.422,65 | | 24.861,36 |
| – davon aus Steuern: 14.202,70 (Vj. 16.355,95) | | | |
| | | 21.620.593,68 | 23.412.044,14 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 411.934,87 | 430.706,56 |
| | | 54.660.882,01 | 53.433.584,73 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| In EUR | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit | 9.931.022,78 | | 9.386.427,96 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 13.539,79 | | 25.545,91 |
| | | 9.944.562,57 | 9.411.973,87 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 268.227,35 | 149.913,30 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.369.671,96 | 383.230,13 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | -5.199.545,77 | -5.203.010,56 |
| | | 6.382.916,11 | 4.742.106,74 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -958.552,64 | | -914.611,89 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 105.494,72 (Vj. 209.963,41) | -298.546,83 | | -378.369,84 |
| | | -1.257.099,47 | -1.292.981,73 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -1.194.311,03 | -1.110.387,55 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -581.006,07 | -578.102,79 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung: 0,00 (Vj. 0,00) | | 102.754,86 | 165.061,94 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung: 40.739,00 (Vj. 37.035,00) | | -246.050,35 | -239.966,98 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -10.511,23 | -14.301,50 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 3.196.692,82 | 1.671.428,13 |
| 12. Sonstige Steuern | | -106.832,59 | -154.336,68 |
| 13. Jahresüberschuss | | 3.089.860,23 | 1.517.091,45 |
| 14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | | | -175.000,00 |
| b) in die Andere Ergebnisrücklagen | -375.000,00 | | 0,00 |
| | 0,00 | -375.000,00 | -175.000,00 |
| 15. Bilanzgewinn | | 2.714.860,23 | 1.342.091,45 |

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die GWF Wohnungsgenossenschaft eG (kurz: GWF) mit dem Sitz in Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 187 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff, den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Regelungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung sowie dem HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die größtmöglichen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses einschließlich Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen aufgestellt.

Die GWF ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer i.d.R. zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 800 EUR, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam verbucht.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse, bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert.

Bei Fertigstellungen bis zum 31. Dezember 2022 wurde die Nutzungsdauer für **Wohngebäude** grundsätzlich mit 67 Jahren, und bei Garagen mit 25 Jahren angesetzt. Soweit Modernisierungskosten aktiviert wurden, erfolgte die Abschreibung unter Anpassung an die Restnutzungsdauer.

Wurden bei Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsflächen vergrößert oder betrug die Restnutzungsdauer unter fünf Jahren, wurde die Restnutzungsdauer um zehn Jahre verlängert. Erworbene Gebrauchtimmobilien wurden auf eine betriebsgewöhnliche 25 Jahre Restnutzungsdauer beschrieben. Bei Fertigstellungen ab dem 1. Januar 2023 erfolgt die Abschreibung für Wohngebäude grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden ab dem 1. Januar 2023 nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** werden grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** und den **technischen Anlagen und Maschinen**, erfolgt die lineare Abschreibung i.d.R. über vier Jahre entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes. Die Photovoltaikanlagen werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren beschrieben, die Ladestation für Elektroautos auf zehn Jahre und ein Zeiterfassungsterminal auf acht Jahre.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 250 EUR netto (Vorjahr 250 EUR netto), die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahre des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Ab dem 1. Januar 2020 werden **geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten mehr als 250 EUR netto bis 800 EUR netto betragen, im Jahr des Zugangs voll beschrieben.

Das **Umlaufvermögen** wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit den Nominalbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert ausgewiesen. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden beschrieben.

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode bzw. Projected Unit Credit method) angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank ermittelter Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 0,0 % (Vorjahr 0,0 %, [keine Auswirkungen]) und erwartete Rentensteigerungen von 2,25 % (Vorjahr 2,50 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2025 -42 TEUR (Vorjahr -18 TEUR). Im Zinsaufwand sind 41 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) enthalten, die aus der Verzinsung der Pensionsrückstellungen resultieren.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in der Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanzposten

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der **Anlage A** zu diesem Anhang dargestellt.

(2) Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 1.928 TEUR (Vorjahr 1.660 TEUR) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr 9 TEUR). Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

(4) Ergebnisrücklagen

| In EUR | Einstellungen aus dem | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|--------------------------|
| | Bestand am 01.01.2025 | Bilanzgewinn des Vorjahres | Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres | Bestand am 31.12.2025 |
| Gesetzliche Rücklage | 2.875.000,00 | 0,00 | 375.000,00 | 3.250.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.300.000,00 | 0,00 | 0,00 | 4.300.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 16.877.623,58 | 1.279.326,65 | 0,00 | 18.156.950,23 |
| Gesamtbetrag | 24.052.623,58 | 1.279.326,65 | 375.000,00 | 25.706.950,23 |

(5) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare Pensionsverpflichtungen.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i.S.d. §285 Nr. 9 Buchstabe b HGB betragen zum Bilanzstichtag 917 TEUR (Vorjahr 967 TEUR).

(6) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

| In TEUR | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | Instandhaltung und Modernisierung | 246,0 |
| Verwaltungsleistungen | 88,5 | 87,5 |
| Betriebskosten | 63,0 | 52,0 |
| Urlaub und Gleitzeit | 46,4 | 34,4 |
| Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 39,0 | 40,0 |
| Prüfungskosten | 25,0 | 19,0 |
| Übrige | 22,4 | 27,9 |
| Gesamtbetrag | 530,3 | 418,8 |

(7) Verbindlichkeiten

In der **Anlage B** zu diesem Anhang ist der Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**(8) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

| In TEUR | 2025 | 2024 |
|------------------------------|-----------------|--------------|
| | Anlagenverkäufe | 1.144,6 |
| Auflösung von Rückstellungen | 112,2 | 97,2 |
| Erstattungen | 88,6 | 145,0 |
| Erträge aus früheren Jahren | 5,1 | 0,9 |
| Übrige | 19,2 | 140,0 |
| Gesamtbetrag | 1.369,7 | 383,2 |

(9) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 7,2 TEUR (Vorjahr 13,8 TEUR) enthalten.

E. Sonstige Angaben**(10) Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Aus Bauverträgen für verschiedene geplante Objekte bestehen zum 31. Dezember 2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf 3.086 TEUR (Vorjahr 1.214 TEUR).

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 62 TEUR (Vorjahr 58 TEUR), und aus Verträgen für die betriebliche Altersvorsorge insgesamt 516 TEUR.

(11) Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

| Anzahl | 2025 |
|--|--------------|
| Vollzeitbeschäftigte | |
| - Kaufmännische Mitarbeiter | 6,00 |
| - Technische Mitarbeiter | 3,00 |
| Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte | |
| - Kaufmännische Mitarbeiter | 0,00 |
| - Geringfügig Beschäftigte | 4,50 |
| Arbeitnehmer | 13,50 |

(12) Mitglieder

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen, eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

Mitgliederbewegung:

| Anzahl | 2025 |
|---------------------------------|--------------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 1.188 |
| Zugang | 71 |
| Abgang | 61 |
| Ende des Geschäftsjahres | 1.198 |

(13) Verwaltungsorgane**Mitglieder des Vorstands**

- **Michael Schäfer**
Diplom-Betriebswirt (BA)
Geschäftsführender Vorstand
- **Andreas Strobel**
Diplom-Betriebswirt (Frankfurt School of Finance and Management)
Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrats

- **Dr. Bernhard Hegemann**
Vorsitzender
CTO Outdoor Garden
- **Kristin Schwarz**
Stellvertretende Vorsitzende
Verbandsdirektorin
- **Andreas Hofmann**
Elektroingenieur
- **Jenny Minieur**
Projektleiterin
- **Martina de la Rosa**
Verwaltungsfachwirtin

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrats.

(14) Gewinnverwendungsvorschlag

Der gesetzlichen Rücklage wurde gemäß § 39 (2) der Satzung bei der Aufstellung der Bilanz 375.000,00 EUR (Vorjahr 175.000,00 EUR) zugewiesen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen den sich

| | |
|---|------------------|
| ergebenden Bilanzgewinn von | 2.714.860,23 EUR |
| zur Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %, | 63.327,60 EUR |
| zur Ausschüttung einer Jubiläumsdividende von 11,0 %, | 174.150,90 EUR |
| zur Zuweisung in die Andere Ergebnisrücklagen | 1.277.381,73 EUR |
| und zum Vortrag auf neue Rechnung | 1.200.000,00 EUR |

zu verwenden.

(15) Sonstiges

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind um 30.030,00 EUR angestiegen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

(16) Nachtragsbericht

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

Stuttgart-Degerloch, 26. Januar 2026

GWF Wohnungsgenossenschaft eG

gez. Michael Schäfer **gez. Andreas Strobel**

ANLAGE A

Anlagenspiegel

| In EUR | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | | Buchwerte | |
| | Stand 01.01.2025 | Zugänge 2025 | Abgänge 2025 | Umbuchungen 2025 | Stand 31.12.2025 | Stand 01.01.2025 | Abschreibung 2025 | Abgänge 2025 | Umbuchungen 2025 | Zuschreibungen 2025 | Stand 31.12.2025 | Stand 31.12.2024 | Stand 31.12.2025 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 27.804,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.804,95 | 25.743,95 | 550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 26.293,95 | 2.061,00 | 1.511,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 71.583.390,62 | 377.826,37 | 217.087,05 | 2.920.586,00 | 74.664.715,94 | 27.105.617,09 | 921.087,63 | 211.645,15 | 0,00 | 0,00 | 27.815.059,57 | 44.477.773,53 | 46.849.656,37 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 678.700,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 678.700,51 | 419.248,58 | 230.710,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 649.959,56 | 259.451,93 | 28.740,95 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 174.029,24 | 264.959,00 | 0,00 | 0,00 | 438.988,24 | 94.078,24 | 10.291,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 104.370,01 | 79.951,00 | 334.618,23 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 530.807,38 | 1.682,54 | 0,00 | 0,00 | 532.489,92 | 380.581,96 | 31.670,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 412.252,61 | 150.225,42 | 120.237,31 |
| Anlagen im Bau | 1.764.203,06 | 1.156.382,94 | 0,00 | -2.320.015,67 | 600.570,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.764.203,06 | 600.570,33 |
| Bauvorbereitungskosten | 199.456,25 | 498.884,88 | 0,00 | -600.570,33 | 97.770,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 199.456,25 | 97.770,80 |
| | 74.930.587,06 | 2.299.735,73 | 217.087,05 | 0,00 | 77.013.235,74 | 27.999.525,87 | 1.193.761,03 | 211.645,15 | 0,00 | 0,00 | 28.981.641,75 | 46.931.061,19 | 48.031.593,99 |
| Anlagevermögen gesamt | 74.958.392,01 | 2.299.735,73 | 217.087,05 | 0,00 | 77.041.040,69 | 28.025.269,82 | 1.194.311,03 | 211.645,15 | 0,00 | 0,00 | 29.007.935,70 | 46.933.122,19 | 48.033.104,99 |

ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

| In EUR | Insgesamt 31.12.2025 | davon mit einer Restlaufzeit von | | | davon durch Grund- pfandrechte gesichert |
|---|--|--|--|--|---|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahren | über 5 Jahren | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (20.902.813,26) 19.372.455,50 | (1.398.038,05) 1.407.931,38 | (4.628.691,72) 4.309.992,93 | (14.876.083,49) 13.654.531,19 | (20.902.813,26) 19.372.455,50 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | (270.247,83) 0,00 | (42.248,50) 0,00 | (174.328,83) 0,00 | (53.670,50) 0,00 | (270.247,83) 0,00 |
| Erhaltene Anzahlungen | (1.778.283,88) 1.966.965,53 | (1.778.283,88) 1.966.965,53 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | (48.817,95) 30.033,16 | (48.817,95) 30.033,16 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | (387.019,86) 234.716,84 | (387.019,86) 234.716,84 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (24.861,36) 16.422,65 | (24.861,36) 16.422,65 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 | (0,00) 0,00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | (430.706,56) 411.934,87 | (27.827,39) 23.595,70 | (58.160,00) 58.160,00 | (344.719,17) 330.179,17 | (0,00) 0,00 |
| Gesamtbetrag | (23.842.750,70) 22.032.528,55 | (3.707.096,99) 3.679.665,26 | (4.861.180,55) 4.368.152,93 | (15.274.473,16) 13.984.710,36 | (21.173.061,09) 19.372.455,50 |

Impressum

Herausgeber

GWF Wohnungsgenossenschaft eG · Albstraße 60 · 70597 Stuttgart
 T 0711 76727-5 · info@gwf-stuttgart.de · www.gwf-stuttgart.de

Vorstand: Michael Schäfer · Andreas Strobel
 Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Bernhard Hegemann
 Genossenschaftsregisternummer:
 187, AG Stuttgart · Wirtschafts-Identifikationsnummer DE426972944
 Verantwortlich für den Inhalt: Michael Schäfer

Konzeption, Gestaltung und Produktion

SAHARA Werbeagentur, Stuttgart · www.sahara.de

Fotos

- Seite 2, 6, 32, 33: Rolf Schwarz Fotodesign, Ludwigsburg, www.schwarz-foto-design.de
- Seite 4, 5, 20, 22, 25, 37, 42, 43: Martin Baitinger Fotografie, Böblingen, www.martinbaitinger.net
- Seite 8, 9: Hans-Martin Fischer, Winnenden, www.foto-video-fischer.de
- Seite 10, 11: Udo Dreesmann, Stuttgart
- Seite 13: Adobe Stock / Pcess609
- Seite 14: iStock / simpson33
- Seite 15: Adobe Stock / anatoliy_gleb
- Seite 16: Adobe Stock / NongAsimo
- Seite 18: Adobe Stock / Halfpoint (oben), Adobe Stock / Monkey Business (unten)
- Seite 19: Adobe Stock / Pete
- Seite 34, 35 (oben), 36, 38, 39, 40 (oben), 41: GWF Wohnungsgenossenschaft eG
- Seite 35 (unten): Solera GmbH, Stuttgart, www.solera.de
- Seite 40 (unten): Adobe Stock
- Seite 44: Kinderturnstiftung Baden-Württemberg, Stuttgart, www.kinderturnstiftung-bw.de
- Seite 45: „Die Arche“ Kinderstiftung, Christliches Kinder- und Jugendwerk, www.kinderprojekt-arche.de
- Seite 46: iStock / EyeEm Mobile GmbH
- Seite 72: iStock / NongAsimo

Druck

Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH + Co.KG · Stuttgart · www.scheufele.de

Auflage

200 Exemplare





GWF
Wohnungs-
genossenschaft

GWF Wohnungs-
genossenschaft eG
Albstraße 60
70597 Stuttgart

info@gwf-stuttgart.de
www.gwf-stuttgart.de