

GWO

Raum fürs Leben.



Geschäftsbericht
2025



Inhalt

Vorwort – Dank des Vorstandes	2
Organe der Genossenschaft	4
Rechtliche Grundlagen	5
Personal und Organisation	6
Nachhaltigkeitsbericht	8
Mieterbefragung 2025	11
Gewinnverwendungsvorschlag	12

► LAGEBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
II. Geschäftsverlauf	
Neubautätigkeit	15
Hausbewirtschaftung	18
Wohnungsmarkt	19
Modernisierung und Instandhaltung	20
Verwaltung von Wohnungseigentum	22
Die GWO in Zahlen	23
III. Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage	24
Finanzlage	26
Ertragslage	27
IV. Risiko- und Chancenbericht	27
V. Prognosebericht	29
VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	30

► BERICHT DES AUFSICHTSRATES

► JAHRESABSCHLUSS

Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang des Jahresabschlusses	37

Mitgliedschaften	45
------------------------	----

IMPRESSUM

Herausgeber

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18 | 88471 Laupheim
Gen.-Reg.-Nr. 640099 | Amtsgericht Ulm

Layout

KnappGrafik
www.knappgrafik.de

Satzstellung & Druck

Bausenhardt Druckerei e. K.
www.bausenhardtdruckerei.de

Fotografien

Fotoatelier Emmenlauer, Ed. Züblin AG, Scheffold Immobilien,
ZG Architekten GmbH, ARS Architekten und GWO

Vorwort.

Dank des Vorstandes.

Das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der bewussten Konsolidierung und strategischen Weichenstellung. Nach einem umfangreichen und erfolgreichen Neubauprogramm in den vergangenen Jahren haben wir den Schwerpunkt darauf gelegt, das Erreichte wirtschaftlich zu sichern, unsere Organisation weiter zu stärken und die Grundlagen für eine nachhaltig stabile Zukunft zu festigen.

Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft bleiben weiterhin herausfordernd. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, unsichere Förderstrukturen, steigende gesetzliche Anforderungen sowie ambitionierte Klimaziele verlangen unternehmerische Klarheit, Disziplin und Weitblick. In diesem anspruchsvollen Umfeld hat sich unsere Genossenschaft sehr gut behauptet. Das ist das Ergebnis einer langfristig ausgerichteten Strategie, solider Finanzierungsstrukturen und einer verantwortungsvollen Geschäftspolitik.

Das Jahr der Konsolidierung bedeutete keineswegs Stillstand oder Zurückhaltung, sondern bewusstes und vorausschauendes Handeln. Wir haben unsere Investitionen priorisiert, interne Prozesse weiter optimiert und gezielt in Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert. Gleichzeitig wurden wichtige strukturelle Grundlagen geschaffen, um auch künftig handlungsfähig zu bleiben – wirtschaftlich, organisatorisch und strategisch.

Ein zentrales Zukunftsthema bleibt für uns die nachhaltige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Klimaschutz und Energieeffizienz sind nicht nur gesellschaftliche Anforderungen, sondern auch unternehmerische Verantwortung. Mit einer klar definierten

Klimastrategie, zielgerichteten Modernisierungsmaßnahmen und einer langfristigen Investitionsplanung setzen wir unseren Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit und zur Klimaneutralität konsequent fort. Dabei behalten wir stets unser zentrales Ziel im Blick: bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu sichern.

Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen bestätigt die Relevanz unseres genossenschaftlichen Modells. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten zeigt sich die Stärke der Genossenschaft: langfristiges Denken statt kurzfristiger Renditeorientierung, Verlässlichkeit statt Spekulation, Gemeinschaft statt Anonymität. Diese Werte bilden das Fundament unseres Handelns – heute und in Zukunft.

Mit einer stabilen Eigenkapitalbasis, einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einem professionellen Risikomanagement sind wir gut gerüstet für die kommenden Jahre. Gleichzeitig bleiben wir wachsam, flexibel und offen für neue Entwicklungen – sei es im Bereich Digitalisierung, nachhaltiger Bauweisen oder neuer Wohn- und Quartierskonzepte. Unser Anspruch ist es, nicht nur auf Veränderungen zu reagieren, sondern sie aktiv mitzugestalten.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement, hoher Fachkompetenz und Verantwortungsbewusstsein maßgeblich zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. Ebenso danken wir unseren Mitgliedern und Vertreterinnen und Vertretern für ihr Vertrauen sowie unseren Partnern, Dienstleistern und Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Gemeinsam blicken wir mit Zuversicht nach vorne. Auf der Grundlage unserer wirtschaftlichen Stabilität, unserer klaren strategischen Ausrichtung und unseres starken genossenschaftlichen Zusammenhalts werden wir auch künftig verantwortungsvoll investieren und sicheren, guten und bezahlbaren Wohnraum in unserer Region schaffen und erhalten.

Die Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft werden wir entschlossen und nachhaltig fortschreiben.



Der Vorstand der GWO. Von links: Herbert Schnabel, Jörg Schenkluhn (Vorsitzender), Frank Zimmermann

Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender

Frank Zimmermann
Vorstand

Herbert Schnabel
Vorstand

Organe der Genossenschaft.

▶ Aufsichtsrat

Alexander Baumann

Oberbürgermeister
Vorsitzender

Petra Schmid

Rechtsanwältin
Stellvertretende Vorsitzende

Kurt Hardt

Vorstandsmitglied
Stellvertretender Vorsitzender

Petra Engstler-Karrasch

Hauptgeschäftsführerin

Clemens Graf Leutrum

Landwirt

Otto Sälzle (bis 23.06.2025)

Hauptgeschäftsführer i. R.

Thomas Dörflinger (ab 23.06.2025)

Landtagsabgeordneter
für den Wahlkreis Biberach

▶ Vorstand

Jörg Schenkluhn

Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)
Vorsitzender

Frank Zimmermann

Diplom-Kaufmann

Herbert Schnabel

Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)

▶ Vertreter

Adelmann, Oliver
Ankner, Klaus
Bausenhardt, Markus
Bensch, Klaus
Braun, Eugen
Braun, Michael
Braunger, Fritz
Brodbeck, Karl
Brodbeck, Ralf
Brosig, Wolfgang
Denzler, Hermann
Döring, Ernst
Evers, Henrik
Fischbach, Franz
Friedrich, Günter
Fundel, Hubertus
Gerhardt, Ulrich
Gleiter, Doris
Goepfel, Hugo
Gräber, Günter
Graf, Erwin
Haut, Wilfried
Heimbach, Ralf
Held, Reiner
Hilker, Philip
Hirschle, Peter
Hochdorfer, Thomas
Humm, Ralf
Javorsky, Peter
Kessler, Alexander
Knaak, Hartmut

Koch, Andrea
Kochno, Udo
Kölle, Peter
König, Dietmar
Kull, Isolde
Lemmermeyer, Margareta
Mayer, Christian
Merk, Robert
Müller, Rolf
Munz, Axel
Nix, Stefan
Oechsle, Ernst
Pfender, Walter
Prestle, Benjamin
Raufeisen, Sabine
Safronow, Daniela Christiane
Schenk, Anton
Schick, Petra
Schliersmair, Alfred
Schnitzer, Hansjörg
Schuster, Jochen
Schweizer, Steffen
Soldner, Ulrich
Spleis, Walter
Striebel, Claus
Teufel, Roland
Thielemann, Andreas
Walloner, Erwin
Walter, Reinhard
Zieher, Markus

▶ Ersatzvertreter

Sahin, Hüseyin
Rechtsteiner, Franz
Gross, Hans-Dieter
Filser, Eugen Alois
Eckert, Thomas
Hagel, Wolfgang
Riess, Peter
Leonhardt, Lutz

Rechtliche Grundlagen. Daten & Fakten.

▶ 25.09.1949

Gründung als »Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Riß-Rottum-Rot-Weiher eGmbH«, Sitz Laupheim

▶ 17.02.1950

Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

▶ 14.07.1950

Änderung des Namens in »Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Oberland eGmbH«

▶ 24.08.1957

Übernahme der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Ehingen/Donau

▶ 19.11.1976

Neufassung des Statuts auf der Grundlage der Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen

▶ 10.05.1985

Einführung einer Vertreterversammlung und diesbezügliche umfassende Änderung der Satzung

▶ 31.12.1990

Übernahme der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Ehingen/Donau (GBE)

▶ 01.07.1991

Satzungsänderung durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit

▶ Geschäftsanteile

Der Geschäftsanteil beträgt EUR 180,00. Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit mindestens 3 Geschäftsanteilen zu beteiligen. Die Zahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile erhöht sich bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung, abhängig von deren Zimmerzahl, auf bis zu acht Geschäftsanteile.

▶ 01.07.1991

Namensänderung in »Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG« (GWO)

▶ 10.09.1996

Satzungsänderung wegen Verzicht auf Nachschusspflicht

▶ 08.11.2001

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungsunternehmen e.V. sowie aufgrund der Euro-Umstellung

▶ 19.08.2008

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 18.08.2006

▶ 11.09.2019

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 22.07.2017

▶ 04.12.2024

Neufassung der Satzung auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes zum 10.08.2021

▶ Prüfungsverband

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

▶ Sitz der Genossenschaft

Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18, 88471 Laupheim
Gen.-Reg.-Nr. 640099, Amtsgericht Ulm

Personal und Organisation.

▶ Personelle Situation

Unsere Mitarbeitenden sind ein wichtiger Erfolgsfaktor der GWO. Mit hoher Einsatzbereitschaft, ausgeprägter Teamorientierung und professioneller Eigenverantwortung haben sie im Geschäftsjahr 2025 maßgeblich zum Erfolg und zur positiven Entwicklung der Genossenschaft beigetragen.

Sie haben die vielfältigen fachlichen, regulatorischen und organisatorischen Anforderungen erfolgreich umgesetzt und jederzeit einen effizienten und serviceorientierten Geschäftsbetrieb gewährleistet. Die konstruktive Zusammenarbeit über alle Funktionen und Bereiche hinweg bildet dabei die Grundlage für unsere Leistungsfähigkeit und Zukunftssicherung.

Zum 31.12.2025 beschäftigte die Genossenschaft neben zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied folgende Mitarbeitende:

▶ Aus- und Weiterbildung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Qualifikation unserer Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Durch gezielte Qualifizierungsmaßnahmen stärken wir Fachkompetenz, Beratungsqualität und Zukunftsfähigkeit der Organisation.

Im Berichtsjahr haben zwei Mitarbeitende eine berufsbegleitende Weiterbildung zum Immobilienfachwirt aufgenommen. Ein weiterer Mitarbeitender hat erfolgreich die Qualifikation zum „zertifizierten Wohnungseigentumsverwalter“ erworben.

Darüber hinaus investieren wir nachhaltig in die Nachwuchssicherung und bieten fortlaufend Ausbildungsplätze im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau an. Zum Jahresende hat die GWO fünf Auszubildende mit diesem Berufsziel beschäftigt.

Kaufmännische Angestellte

8 männlich / 14 weiblich / 22 gesamt



Technische Angestellte

3 männlich / 1 weiblich / 4 insgesamt



Regiehandwerker

4 männlich



Auszubildende

3 männlich / 2 weiblich / 5 gesamt



Gesamt

18 männlich / 17 weiblich / 35 gesamt

Hiervon ist mit vier Mitarbeitern ein Teilzeitarbeitsvertrag geschlossen.



Das Team der GWO

▶ EDV-Hard- und Software

Das im Haus installierte Client-Server-Netzwerk ermöglicht jedem Mitarbeiter standortunabhängig den Zugriff auf abteilungsübergreifende Daten, Programme sowie die Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Zum Einsatz kommen hauptsächlich Anwenderprogramme der Firma Microsoft und die modular aufgebaute wohnungswirtschaftliche Software immotion.net der Firma GAP Group. Durch den Einsatz nahezu aller Programmmodule lassen sich Finanzbuchhaltung, Nebenbücher, aber auch Bestandsmanagement und Auftragsverwaltung optimal vernetzen und tragen insofern zu maßgeblichen Effizienzsteigerungen bei der Abwicklung unserer Geschäftsprozesse bei. Daneben kommt ergänzend insbesondere in der Abteilung Technik die Software BTS sowie California pro zum Einsatz. Die Lohnbuchhaltung wird über ein externes Rechenzentrum abgewickelt. Zur Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie für die kommenden Jahre haben wir das Archiv- und Dokumentenmanagementsystem d3 der Firma d.velop AG im Einsatz. Für die digitale Unternehmenskommunikation der Organmitglieder untereinander (Board Portal) nutzen wir seit 2024 das Programm Team Engine. Daneben wird die mobile

Wohnungsabnahme, tabletbasierend anhand der Software i-mobil, genutzt.

Weiter werden digitale Haustafeln in den Mietwohngebäude angebracht. Zukünftig sind weitere Digitalisierungsmaßnahmen geplant, wie u.a. die Einführung eines Mieterportals sowie automatisierte Workflow-Prozesse.

Im Geschäftsjahr wurde unsere komplette Server- und Clientstruktur samt zugehöriger Software auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Insofern können wir anhand dieser Struktur auf weitere neue Software aufsetzen, die uns zukünftig auch KI-basierte Anwendungen ermöglicht.

▶ Bürokommunikation

Alle Arbeitsplätze sind mit zeitgemäßen Bürokommunikationsmitteln ausgestattet. Medien wie Internet, E-Mail, Druck und Scan können sowohl von jedem einzelnen Arbeitsplatz im Geschäftsgebäude als auch im Homeoffice oder mobil genutzt werden.

Nachhaltigkeitsbericht.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1949 ist die GWO eine verlässliche Partnerin für ihre Mitglieder und Mieter, eine verantwortungsvolle Arbeitgeberin sowie eine starke Partnerin des regionalen Handwerks. Nachhaltiges Handeln – ökonomisch, ökologisch und sozial – ist für die GWO kein Trend, sondern gelebte Haltung. Ein respektvolles Miteinander, Verlässlichkeit und ein attraktives Arbeitsumfeld prägen die Unternehmenskultur seit mehr als 75 Jahren.

In dieser Zeit hat sich die GWO erfolgreich weiterentwickelt und als feste Größe in der Region etabliert. Heute stehen wir vor neuen Herausforderungen: dem Klimawandel, der Energiewende, dem demografischen Wandel sowie einem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Die GWO ist strategisch gut aufgestellt. Mit der weiteren Umsetzung der Klima-Roadmap und der Fortschreibung des Modernisierungs- und Neubauprogramms bis 2030 wurden in 2025 die weiteren Weichen für die nähere Zukunft gestellt. Energetische Modernisierungen mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen sowie der Bau zeitgemäßer und bezahlbarer Mietwohnungen werden konsequent fortgeführt.

Unser nachhaltiges Handeln in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und soziale Verantwortung sichert die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft und erfüllt zugleich unseren satzungsgemäßen Auftrag: die Bereitstellung von sicherem, attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder.

ÖKONOMIE

Als Genossenschaft bewegen wir uns im Spannungsfeld zwischen sozialen und ökologischen Anforderungen an Bestand und Neubau sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unseres Handelns.

Unsere langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie stellt sicher, dass wir unsere satzungsgemäßen Ziele nachhaltig erreichen. Im Fokus steht dabei nicht die Gewinnmaximierung, sondern die dauerhafte Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes – sie bildet die stabile wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft. Zusätzliche Erträge generieren wir durch Bauträgertätigkeiten sowie durch die Verwaltung von Wohnungseigentum für Dritte.

Die jährliche Wirtschafts- und Investitionsplanung konkretisiert unsere strategischen Ziele operativ. Hier werden Investitionsmaßnahmen und deren Refinanzierung festgelegt. Ein kontinuierliches Controlling gewährleistet die Zielerreichung in allen Unternehmensbereichen.

Zum 31.12.2025 umfasst unser Bestand 1.917 Wohnungen. Durch kontinuierliche Investitionen sichern wir eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Im Mehrjahresdurchschnitt investierten wir über 44,- EUR/m² jährlich in Modernisierung und Instandhaltung.

Im Rahmen unseres Portfoliomanagements überprüfen wir unseren Bestand fortlaufend. Ein Großteil der Gebäude wurde bereits zukunftsfähig weiterentwickelt. In einzelnen



Wir investieren in energetische Sanierungen – wie hier in der Bradleystraße in Neu-Ulm.



Lädt zum Verweilen ein: die Gemeinschaftsterrasse im Leimgrubenweg in Ulm.



Starterpaket: Wir übergaben Pflanzen für die Hochbeete im Fichtenweg in Laupheim den Mietern.

Fällen sind bauliche Anpassungen jedoch weder technisch sinnvoll noch wirtschaftlich darstellbar. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels steigt insbesondere die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum, der im Bestand nicht bzw. nur eingeschränkt realisierbar ist.

Daher werden ausgewählte Liegenschaften veräußert oder durch Abbruch und Neubau ersetzt. Die Erlöse fließen gezielt in notwendige Sanierungen sowie in die Schaffung moderner, barrierefreier und energetisch hochwertiger Wohnungen. So ergänzen wir unseren Bestand um Angebote, die den veränderten Anforderungen gerecht werden.

ÖKOLOGIE

Der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für die GWO selbstverständlich – sowohl im Neubau als auch bei der Weiterentwicklung des Bestandes.

Seit vielen Jahren investieren wir systematisch in energetische Sanierungen. Rund 80 % unseres Gesamtbestandes verfügen mittlerweile über einen zeitgemäßen energetischen Standard. Vor jeder Modernisierungsmaßnahme erfolgt eine umfassende Prüfung energetischer Optimierungspotenziale

– sowohl an der Gebäudehülle als auch in der technischen Ausstattung. Entscheidungen werden unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten getroffen. Je nach Ergebnis werden Heizungs- und Haustechniksysteme optimiert oder erneuert unter Einsatz regenerativer Energien.

Je nach Standortbedingungen kommen Wärmepumpen, hybride Heizsysteme, Nah- oder Fernwärme sowie ergänzende Photovoltaikanlagen zum Einsatz. Durch diese Maßnahmen leisten wir einen aktiven Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und unterstützen die nationalen und internationalen Klimaschutzziele.

Auch im Neubau setzen wir auf nachhaltige und ressourcenschonende Bauweisen. Wir verwenden CO₂-arme bzw. CO₂-neutrale Materialien und achten, wo möglich, auf Recyclingfähigkeit. Kompakte Baukörper und eine effiziente Grundstücksnutzung reduzieren den Flächenverbrauch.

Bereits frühzeitig haben wir unser Grundstücksportfolio analysiert und Potenziale für Nachverdichtung identifiziert. Die Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Ressourcenmanagements. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs wird jedoch auch eine maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich sein. Dabei achten wir auf eine ökonomisch und städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte.



Bei der Mitarbeiterrundfahrt der GWO bekamen die Mitarbeiter einen Einblick in Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen.

SOZIALES

Gesellschaftlicher und demografischer Wandel stellen neue Anforderungen an das Wohnen. Unser Anspruch ist es, Menschen ein Zuhause zu geben – und damit weit mehr als nur Wohnraum bereitzustellen. Bezahlbare Mieten, ein attraktives Wohnumfeld, sichere und langfristige Wohnperspektiven sind zentrale Bestandteile unseres Angebots.

Mit einem vielfältigen Portfolio aus unterschiedlichen Wohnformen, Wohnungsgrößen und öffentlich geförderten Wohnungen sprechen wir breite Bevölkerungsgruppen an. Im Jahr 2025 haben wir zudem unsere Quartiersozialarbeit weiter intensiviert und gemeinsam mit Kooperationspartnern vielfältige Angebote in unseren Gemeinschaftsräumen sowie im Quartierstreff im Postdörfle in Ulm umgesetzt.

Unsere Genossenschaft übernimmt Verantwortung für die Region und ihre Menschen. Durch die Förderung zahlreicher Vereine und sozialer Einrichtungen unterstützen wir das gesellschaftliche Engagement vor Ort. Damit leisten wir einen Beitrag zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und zur nachhaltigen Entwicklung unserer Gemeinschaft.



Mit einem Tag der offenen Tür feierten wir das einjährige Bestehen des Quartierstreffs im Postdörfle Ulm zusammen mit der LBG, dem Rehaver- ein und dem ASB Ulm.



Ein Vierteljahrhundert bei der GWO: Julia Ibe hat ihr 25-jähriges Jubiläum gefeiert, der Vorstand hat ihr dazu gratuliert.



Unsere Spende zu Weihnachten ging an das Quartiersprojekt am Wenzelstein, den Rehaver- ein in Ulm, die Initiative Bürger für Bürger in Biberach und an das Projekt M49 in Laupheim.

Auch nach Modernisierungen bleiben wir unserem genossenschaftlichen Auftrag verpflichtet: Wir schöpfen gesetzliche Mieterhöhungsspielräume nicht vollständig aus und bieten freie Wohnungen mit einem Abschlag unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Die GWO beschäftigt 35 Mitarbeitende. Der Großteil ist im kaufmännischen und technischen Bereich tätig, ein kleiner Teil im Regiebetrieb. In allen Bereichen setzen wir qualifizierte Fachkräfte in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen ein. Ein respektvolles und wertschätzendes Miteinander ist fest in unserem Leitbild verankert.

Flexible Arbeitszeitmodelle, Teilzeitmöglichkeiten und mobiles Arbeiten unterstützen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels investieren wir konsequent in Aus- und Weiterbildung. Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte die GWO fünf Auszubildende im Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau.

Unsere qualifizierten Mitarbeitenden stehen somit Mitgliedern, Mietern und Interessenten als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung – heute und auch in Zukunft.



Bücherspende an die Stadtbibliothek in Laupheim: Vorstandsvorsitzender Jörg Schenkluhn übergab Bücher im Wert von 500 Euro.

Mieterbefragung 2025.

Was bewegt unsere Mitglieder? Wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnsituation und den Leistungen der GWO? Wo liegen unsere Stärken – und wo gibt es Verbesserungspotenzial? Um auf diese Fragen ein repräsentatives, unvoreingenommenes und unverfälschtes Feedback zu erhalten, haben wir 2025 erstmals eine umfassende, professionelle und anonyme Mieterbefragung durchgeführt.

Diese erfolgte im Zeitraum vom 15.09. bis 27.10.2025 mit Unterstützung eines darauf spezialisierten unabhängigen Instituts. Ziel war es, ein repräsentatives Bild der Mieterzufriedenheit, des Wohn- und Wohlfühlfaktors sowie der aktuellen Bedürfnisse und Erwartungen der Mieter zu gewinnen. Neben einer umfangreichen Fragebogenbroschüre und einem Online-Fragebogen erfolgten Plausibilisierungsbegehungen vor Ort.

Mit 864 teilnehmenden Haushalten und einer Beteiligungsquote von 48,35 % wurde eine hohe und repräsentative Rücklaufquote erzielt. Die Teilnehmerstruktur entspricht hinsichtlich Alter, Mietdauer, Haushalts- und Wohnmerkmalen der Gesamtmietstruktur der GWO.

Die Ergebnisse wurden umfassend dokumentiert und gemeinsam mit Mitarbeitenden, Vorstand und Aufsichtsrat analysiert. Das systematisch erhobene Feedback ermöglicht eine klare Standortbestimmung und liefert konkrete Ansatzpunkte zur weiteren Steigerung der Mieterzufriedenheit.

Der Rücklauf hat uns besonders gefreut: Nahezu die Hälfte aller angeschriebenen Mieterinnen und Mieter nahm an der Befragung teil und teilte ihre Einschätzungen mit uns. Die Auswertung zeigt insgesamt ein sehr erfreuliches Resultat: Wohnlage, Wohnumfeld und Wohnqualität werden als insgesamt sehr positiv bewertet. Nachhaltigkeitsaspekte und Energieeffizienz gewinnen zunehmend an Bedeutung. Verwaltung und Service erzielten hohe Zufriedenheitswerte und der GWO wird ein großes Maß an Vertrauen entgegengebracht.

Wir haben zudem wertvolle Hinweise auf punktuell optimierungspotenzial erhalten wie zum Beispiel bei altersgerechten Anpassungen, Gestaltung der Außenanlagen mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten und Sicherheitsaspekten.

Die große Mehrheit unserer Mieter, insgesamt circa 90 %, fühlen sich bei der GWO sehr wohl und zuhause. Über dieses positive Gesamtergebnis freuen wir uns sehr. Auch künftig setzen wir alles daran, dass sich unsere Mieter bei uns bestens betreut und rundum wohlfühlen.

Die Ergebnisse werden in einer Informationsbroschüre zusammengefasst und allen Mietern der GWO zur Verfügung gestellt und zudem auf unserer Homepage veröffentlicht.

Gewinnverwendungsvorschlag.



Aufsichtsrat und Vorstand der GWO. Otto Sälzle (r.) wurde bei der Vertreterversammlung verabschiedet, Thomas Dörflinger (3.v.r.) ist neues Mitglied des Aufsichtsrats. Auf dem Bild fehlt Aufsichtsrätin Petra Schmid.

Der Jahresabschluss 2025 weist einen Bilanzgewinn von EUR 1.925.326,18 aus.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen als Antrag für die 42. ordentliche Vertreterversammlung vor, die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % für das Geschäftsjahr 2025 zu beschließen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	115.956,00
Einstellung in die Andere Ergebnismrücklagen	1.809.370,18
► Bilanzgewinn	1.925.326,18



Aufsichtsratsvorsitzender Alexander Baumann und Vorstandsvorsitzender Jörg Schenkluhn ehrten Petra Schmid, die seit 25 Jahren Aufsichtsrätin der GWO ist.



Nach 21 Jahren im Aufsichtsrat wurde Otto Sälzle bei der Vertreterversammlung verabschiedet.

Lagebericht



I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man

erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl

von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen.

Diese Prognose für Baden-Württemberg spiegelt sich auch im Wirkungsbereich der GWO wider. So wird für den Alb-Donau-Kreis für das Jahr 2030 ein Wachstum von 202 T auf bis zu 206 T Einwohner prognostiziert und für den Landkreis Biberach ein Wachstum von 207 T auf bis zu 211 T.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

II. Geschäftsverlauf

► Neubautätigkeit

Die Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die anhaltend hohen Baukosten, gestiegene Zinsen, volatile Materialpreise sowie zunehmende regulatorische Anforderungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbauprojekte erheblich.

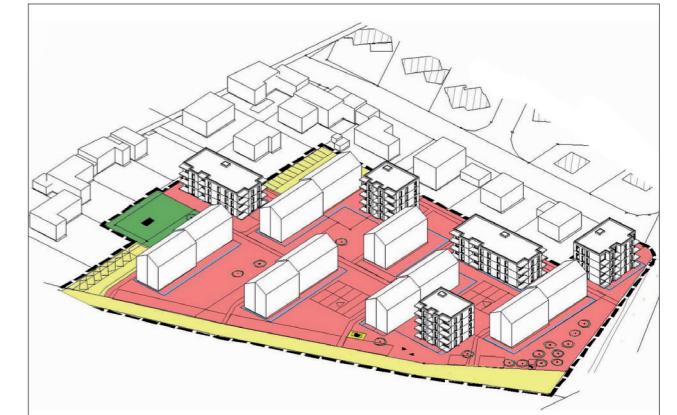
Vor diesem Hintergrund haben wir unsere Investitionsentscheidungen weiterhin mit besonderer Sorgfalt und langfristiger Perspektive getroffen. Ziel bleibt es, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, ohne die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu gefährden.

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen der gemeinsamen Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand ein Neubauprogramm bis 2029 mit dem Bau von über 100 Wohnungen und einem Volumen von ca 38 Mio. Euro beschlossen. Mit diesem Programm setzen wir unsere strategische Bestandsentwicklung fort und reagieren zugleich auf die anhaltend hohe Nachfrage nach modernem, energieeffizientem und bezahlbarem Wohnraum.

Bei diesen künftigen Projekten liegt der Schwerpunkt verstärkt auf Ergänzungsbauten auf eigenen Grundstücken. Durch die gezielte Nachverdichtung innerhalb unseres Bestandes nutzen wir vorhandene Flächenressourcen effizient und stärken zugleich gewachsene Wohnquartiere. Darüber hinaus prüfen wir, nicht mehr zeitgemäße Gebäude – insbesondere mit hohem Modernisierungsbedarf oder ungünstiger Grundrissstruktur – perspektivisch zurückzubauen und durch nachhaltige, energetisch optimierte Neubauten zu ersetzen.

Aufgrund der weiterhin anspruchsvollen Markt- und Finanzierungsbedingungen erfolgt die Umsetzung schrittweise und unter sorgfältiger Prüfung der wirtschaftlichen, technischen und regulatorischen Voraussetzungen.

Auch unter veränderten Rahmenbedingungen halten wir an unserem langfristigen Ziel fest, unseren Wohnungsbestand bedarfsgerecht, nachhaltig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.



Glatzer Weg in Laupheim, Ergänzungsbauten auf eigenem Grundstück



Neunkirchenweg in Ulm, Ergänzungsbauten auf eigenem Grundstück



Beim Pfandle in Bad Waldsee, 61 Mietwohnungen



Brühlstraße 1 und 3 in Erbach

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigt sich weiterhin verhalten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Finanzierungsbedingungen sind neue Bauträgermaßnahmen mit erhöhten Vermarktungsrisiken verbunden. Die GWO wird daher bis auf Weiteres keine weiteren Projekte in diesem Segment beginnen.

Bei der laufenden Bauträgermaßnahme in der Johannes-Palm-Straße in Ulm-Wiblingen mit insgesamt 15 Wohnungen (kompakte 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen konnten im Jahr 2025 zwei weitere Wohnungen fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden. Zudem wurde im Berichtsjahr eine weitere Wohnung mit geplanter Fertigstellung im Frühjahr 2026 veräußert.



Johannes-Palm-Straße 11 in Ulm-Wiblingen, 15 Eigentumswohnungen



Spatenstich Brühlstraße 1 und 3 in Erbach, 20 Mietwohnungen

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen sind damit über zwei Drittel der Einheiten verkauft. Nach wie vor besteht eine stete Nachfrage nach diesem Wohnungsangebot, sodass wir für das Jahr 2026 mit weiteren Verkaufsabschlüssen rechnen.

NEUBAU MIETWOHNUNGEN

Im Bereich des Mietwohnungsbaus setzen wir unsere Investitionstätigkeit planmäßig, aber auf niedrigem Niveau fort. Das Neubauprojekt in Erbach wurde im Mai 2025 begonnen. In zwei Gebäuden entstehen 20 Mietwohnungen, davon 12 öffentlich geförderte Einheiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz.

Zur Sicherstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Umsetzung wird bei diesem Projekt bewusst auf eine Tiefgarage sowie eine Unterkellerung verzichtet. Durch diese bauliche Optimierung können die Herstellungskosten reduziert und zugleich bezahlbare Mieten ermöglicht werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

Das Projekt in Bad Waldsee mit drei Gebäuden und insgesamt 61 Mietwohnungen – davon 12 öffentlich gefördert – wurde umfassend überarbeitet und hinsichtlich Bau- und Ausstattungsstandards optimiert, um die Baukosten nachhaltig zu senken. Die Umsetzung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Weitere Neubauprojekte befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Vorbereitungsphasen.

▶ Hausbewirtschaftung

BESTAND

Das Kerngeschäft der GWO ist die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Das Geschäftsgebiet der GWO umfasst Städte und Gemeinden im Landkreis Biberach, im Alb-Donau-Kreis sowie die Städte Ulm und Neu-Ulm.

Zum 31.12.2025 beträgt der Bestand der GWO 1.917 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 131.874,24 m² sowie 1.766 Stellplätzen und Garagen.

Die Übersicht zeigt die räumliche Verteilung der Mietwohnungen des Anlagevermögens:

STANDORT	MIETWOHNUNGEN
Ochsenhausen	27
Ummendorf	25
Biberach	225
Munderkingen	67
Ehingen	383
Öpfingen	12
Laupheim	716
Ulm	373
Neu-Ulm	89
▶ Gesamt	1.917

MIETPREISE

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2025 je m² -Wohnfläche EUR 9,07 (im Jahr 2024 EUR 8,30). Insgesamt ist von einer moderaten und marktgerechten Mietpreisentwicklung zu sprechen.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 69,00 m² beträgt die monatliche Grundmiete einer GWO-eigenen Wohnung EUR 625,83.

INSTANDHALTUNG

An den Mietwohngebäuden und innerhalb der Mietwohnungen wurden sogenannte „kleine Instandhaltungsmaßnahmen“ in Höhe von EUR 2.031.500,00 durchgeführt. Die Maßnahmen umfassen laufende Reparaturen während der Mietzeit sowie weitreichende Sanierungen im Zuge von Mieterwechseln.

Nahezu sämtliche Aufträge wurden an ortsansässige Handwerksbetriebe vergeben, mit denen großteils langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen

Ziel der Genossenschaft ist es, durch kontinuierliche Investitionen einen zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

BETRIEBSKOSTEN

Neben der Grundmiete leisten die Mieter monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Diese werden jährlich mit den tatsächlich angefallenen Kosten (u. a. Energieversorgung, Grundsteuer, Hausmeisterleistungen) abgerechnet.

Die gesamten Betriebskosten für den Mietwohnungsbestand beliefen sich im Jahr 2025 auf EUR 4.176.909,37. Die individuellen Abrechnungen werden derzeit erstellt und den Mietern zeitnah übermittelt.

Der Anteil der umlagefähigen Betriebskosten an der Kaltmiete betrug im Jahr 2025 durchschnittlich 29 % (2024: 27 %).

▶ Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Region war auch im Jahr 2025 von einer stabil hohen Nachfrage geprägt. Der Trend zu kleineren Haushalten setzt sich weiterhin fort. Gleichzeitig rückt für viele Mieter die Gesamtbelastung aus Miete und Lebenshaltungskosten stärker in den Fokus, da Einkommen und Renten nur moderat steigen.

Der Wohnungsbestand der GWO deckt ein breites Spektrum vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 6-Zimmer-Wohnung ab. Steigende Nachfrage gibt es für kompakte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Dieser Entwicklung wird bei der Planung neuer Bauvorhaben gezielt Rechnung getragen.

Durch optimierte, funktionale Grundrisse und eine effiziente Flächennutzung wird die Bezahlbarkeit neuer Wohnungen sichergestellt.

Darüber hinaus bietet die GWO barrierefreie Wohnungen mit Aufzug und Hausmeisterservice an, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind.

Für die kommenden Geschäftsjahre wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Mietwohnungen ausgegangen.

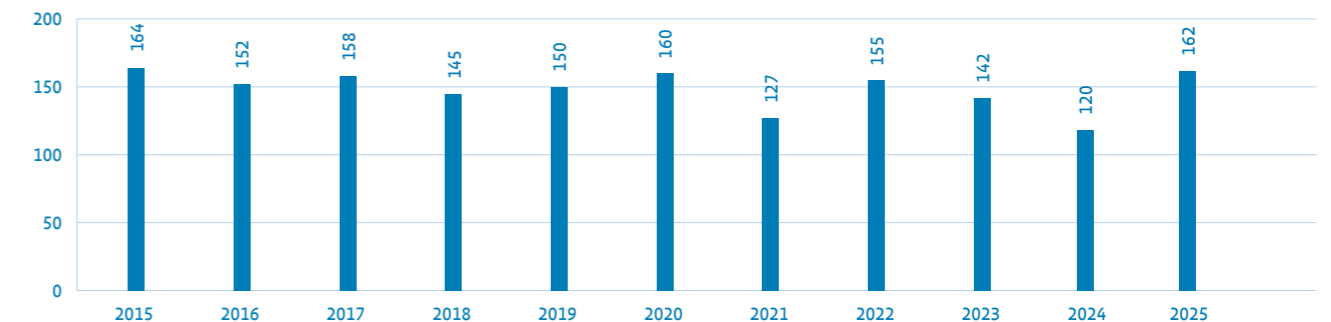
VERMIETUNG

Die Vermietungstätigkeit verlief im Geschäftsjahr 2025 erneut stabil und reibungslos. Insgesamt wurden 177 neue Mietverträge abgeschlossen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage konnten leider nicht alle Bewerber berücksichtigt werden.

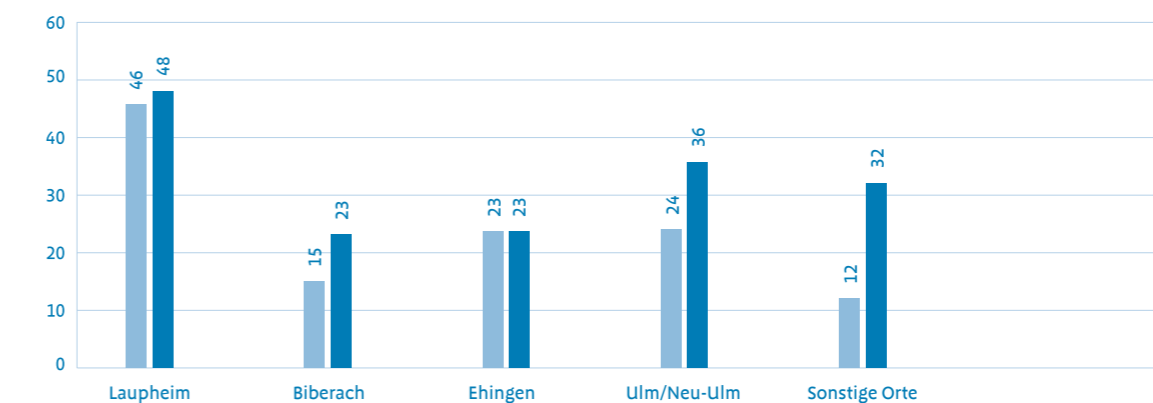
Im Berichtsjahr wurden 162 Wohnungen gekündigt (Vorjahr: 120 Wohnungen).

Die Fluktuationsrate erhöhte sich auf 8,45 % (Vorjahr: 6,19 %) und liegt damit im Durchschnitt der letzten Jahre.

Entwicklung der Wohnungskündigungen in den letzten Jahren



Fluktuationsrate Anzahl der Wohnungskündigungen nach Orten



► Modernisierung und Instandhaltung

Auftrag und Zweck der Genossenschaft gemäß Satzung ist die Bereitstellung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung – ein qualitativ guter Wohnungsbestand bildet hierfür die entscheidende Grundlage. Die GWO investiert kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes, um Substanz und Wert zu erhalten und gleichzeitig die Wohnqualität für die Mitglieder nachhaltig zu sichern.

Im Jahr 2025 wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rund 5,6 Mio. EUR investiert. Gleichzeitig wurde ein neues Sanierungsprogramm bis 2030 beschlossen. Mit geplanten Investitionen in Höhe von ca. 27,5 Mio. EUR

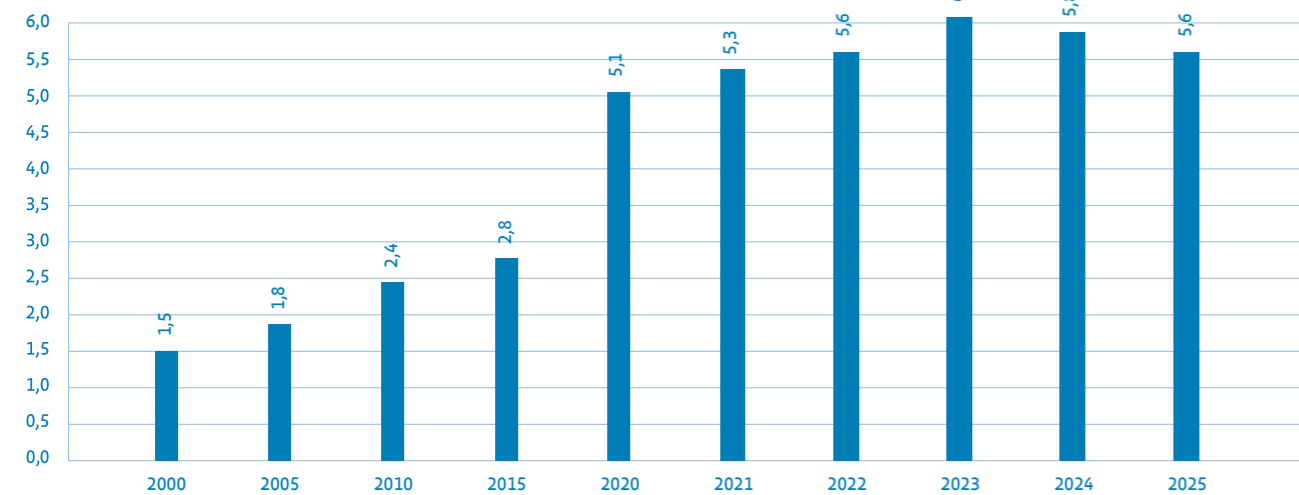
legt die GWO damit einen strategischen Grundstein für die Zukunft des Bestandes. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf energetischen Modernisierungen und Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Umsetzung ganzheitlicher Energiekonzepte inklusive moderner Anlagentechnik.

MODERNISIERUNG 2025

Im Berichtsjahr wurden folgende Gebäude umfassend modernisiert: In Ehingen die Gebäude Stundenstein 13/15 (12 Wohnungen) und Wachtelweg 8/10 (12 Wohnungen), in Ulm das Gebäude Bradleystraße 14-18 (24 Wohnungen).

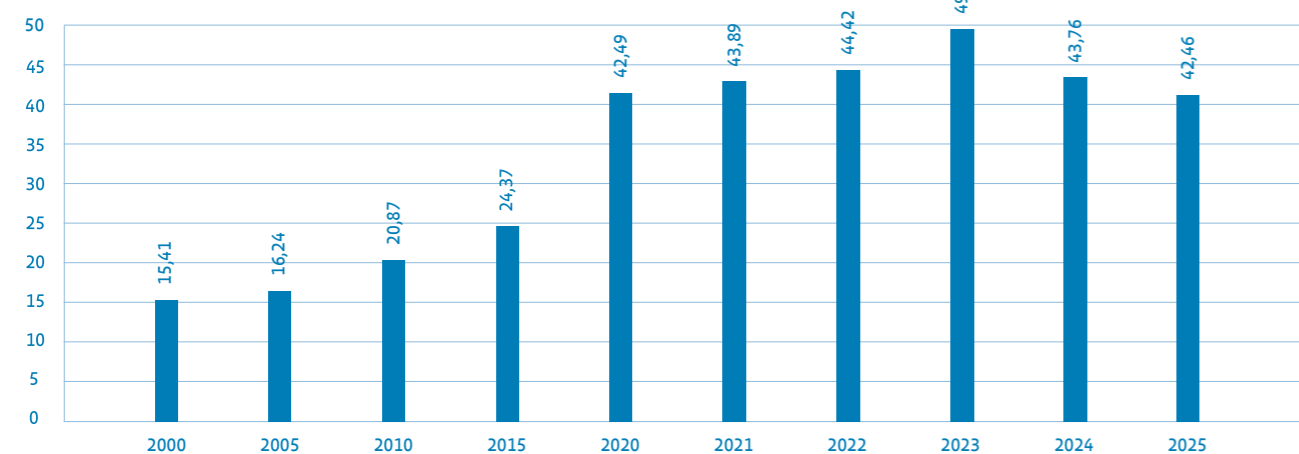
Modernisierung und Instandhaltung

Aufwand in Mio. EUR



Modernisierung und Instandhaltung pro Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche der Gewerbeeinheiten

EUR/m² Wohnfläche



An diesen Gebäuden wurden umfangreiche energetische Maßnahmen an Fassade, Dach und Anlagentechnik umgesetzt. Zudem wurden Photovoltaikanlagen installiert und somit der Anteil erneuerbarer Energien weiter erhöht.

In Laupheim, Konrad-Adenauer-Straße 19 (28 Wohnungen), wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe mit PV-Anlage und Gas-Spitzenlast ersetzt. Zudem wurden der Aufzug und teilweise die Fassade erneuert.

Für diese umfangreichen Modernisierungen investierte die GWO rund 3,6 Mio. EUR. Weitere Instandhaltungsmaßnahmen an weiteren Mietwohngebäuden summierten sich auf ca. 2 Mio. EUR.



Wachtelweg 8/10 in Ehingen



Stundenstein 13/15 in Ehingen



Konrad-Adenauer-Straße 19 in Laupheim



Bradleystraße 14 - 18 in Ulm

MODERNISIERUNG 2026

Für das Jahr 2026 sind folgende Modernisierungen vorgesehen: In Laupheim die Gebäude Lindenstr. 11, 15-17 und 27-29 (30 Wohnungen), in Ehingen das Gebäude Breslauer Straße 25-29 (28 Wohnungen), in Biberach die Gebäude Gutenbrunnweg 24; 26/1-26/5 (30 Wohnungen) und in Neu-Ulm das Gebäude Riedstraße 13-17 (24 Wohnungen).

An diesen Gebäuden sind energetische Maßnahmen an Fassade und Anlagentechnik geplant sowie die Installation von Photovoltaikanlagen. In diese umfassenden Modernisierungsmaßnahmen investiert die GWO ca. 5.400.000 EUR. Ergänzend sind an unseren weiteren Mietwohngebäuden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 2,0 Mio. EUR vorgesehen.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Ein weiteres zentrales Geschäftsfeld der GWO ist die Verwaltung fremden Wohnungseigentums. Die Genossenschaft zählt zu den anerkannten und leistungsstarken Immobilienverwaltern in der Region und bietet sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) an.

Den im Vorjahr begonnenen Prozess der Konsolidierung und Portfolio-Optimierung haben wir im Berichtsjahr konsequent fortgeführt. In diesem Zusammenhang wurden einige auslaufende Verwalterverträge nicht verlängert, um die strategische Ausrichtung zu schärfen und die Betreuungskapazitäten optimal zu nutzen.

Alle Mitarbeitenden in diesem Bereich verfügen über die Qualifikation als zertifizierte Wohnungseigentumsverwalter, sodass wir die hohe Qualität unserer Dienstleistungen auch zukünftig sichern können. Unterstützt werden sie von 51 nebenberuflich tätigen Hauswarten, die für den laufenden Unterhalt der Liegenschaften verantwortlich sind.

Für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Objekten, die im Auftrag der Eigentümergemeinschaften umgesetzt wurden, wurden rund 2,18 Mio. EUR aufgewendet. Schwerpunkte lagen dabei auf grundlegenden Renovierungen und Maßnahmen zur Substanzerhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Alle Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr fristgerecht durchgeführt.

Die Anforderungen an Wohnungseigentümergemeinschaften steigen durch die Energiewende und die Klimaschutzziele zunehmend. Der Druck zur energetischen Sanierung der Gebäude nimmt zu, wodurch die Verwaltung komplexere und anspruchsvollere Aufgaben übernehmen muss. Dies erfordert vielseitiges Fachwissen, präzises Projektmanagement und einen hohen Personaleinsatz.

Zum Jahresende 2025 verwaltete die GWO treuhänderisch 82 Eigentümergemeinschaften mit:

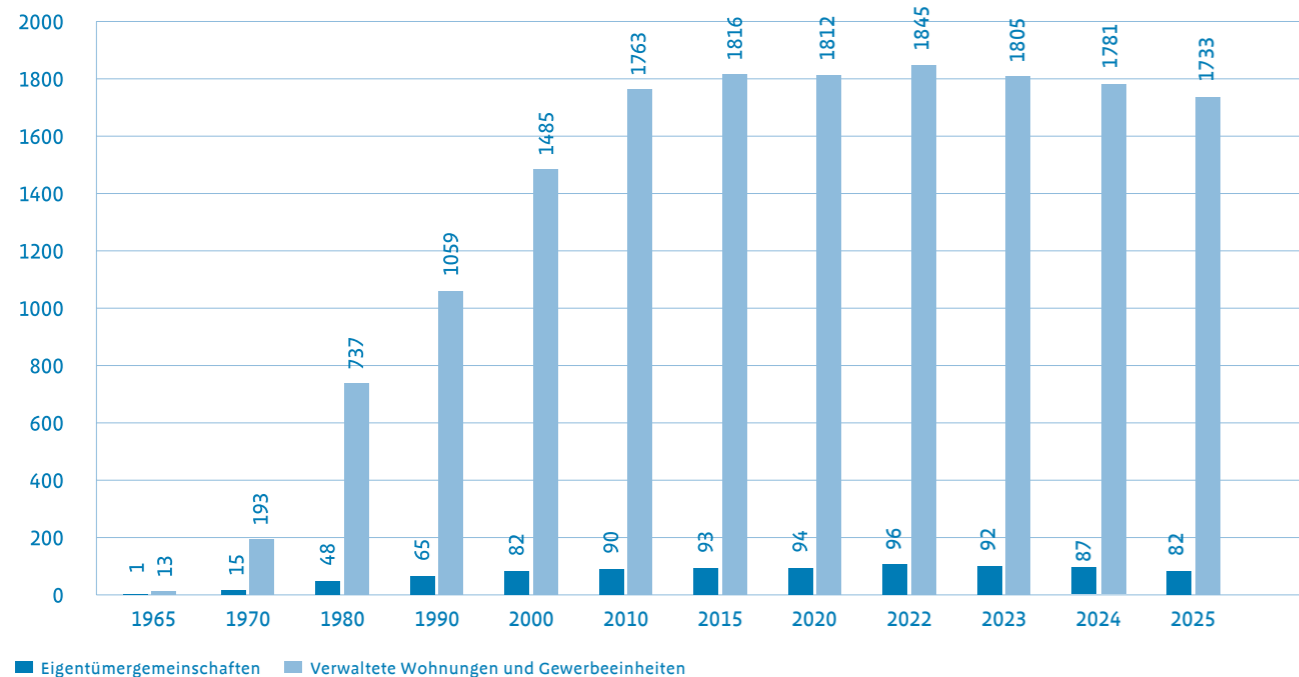
- 1.711 Wohneinheiten
- 22 Gewerbeeinheiten
- 1.272 Garageneinheiten

Unsere qualifizierten Mitarbeitenden sorgen dafür, dass die Verwaltung zuverlässig, effizient und serviceorientiert erfolgt – im Sinne der Eigentümer und der nachhaltigen Werterhaltung der Immobilien.

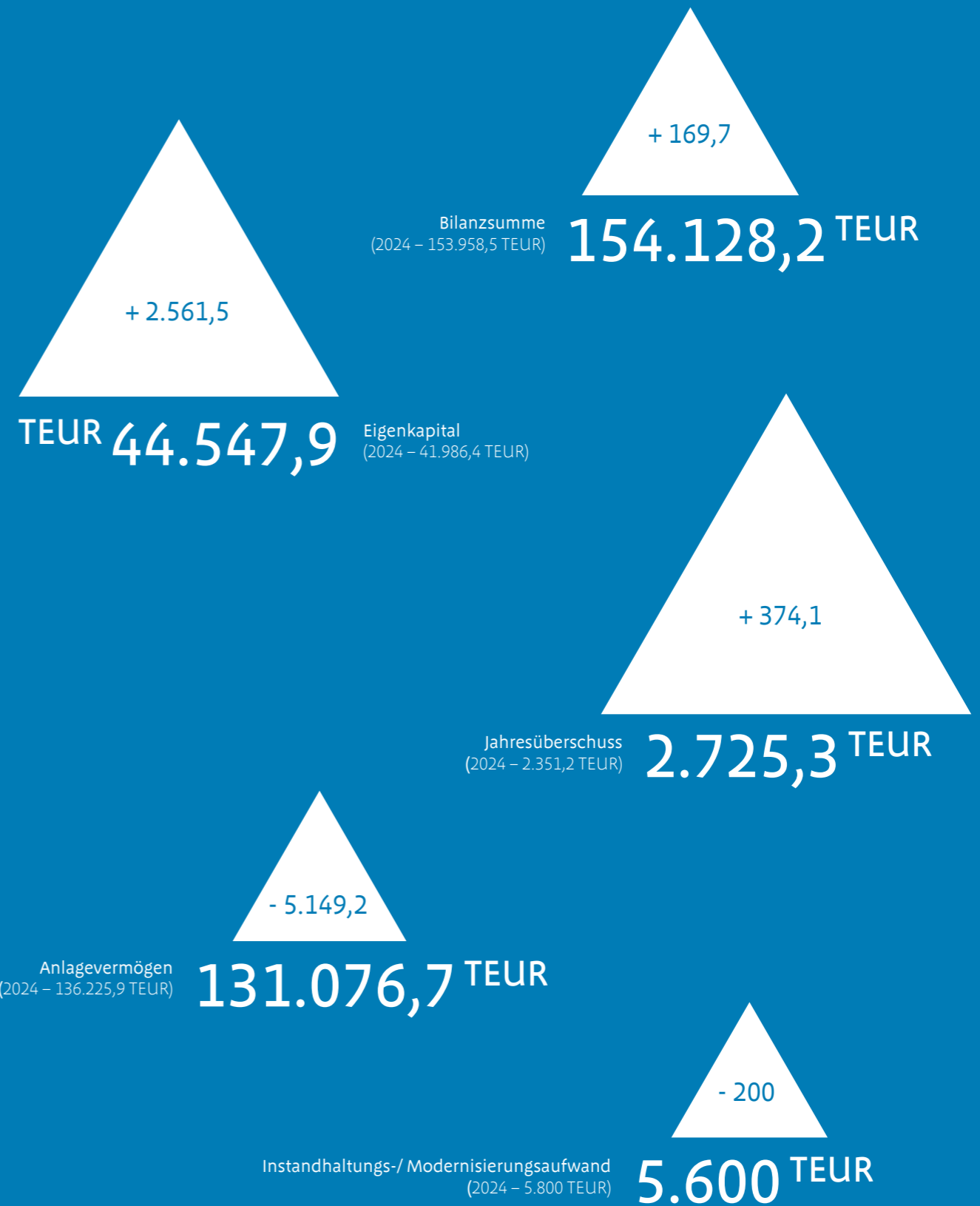


Modernisierung WEG: Am Weißen Bild 3-9 in Biberach

Die Anzahl der Eigentümergemeinschaften und die fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten entwickelten sich über die letzten Jahre wie folgt:



Die GWO in Zahlen. Auf einen Blick. 2025



III. Lage der Genossenschaft

▶ Vermögenslage

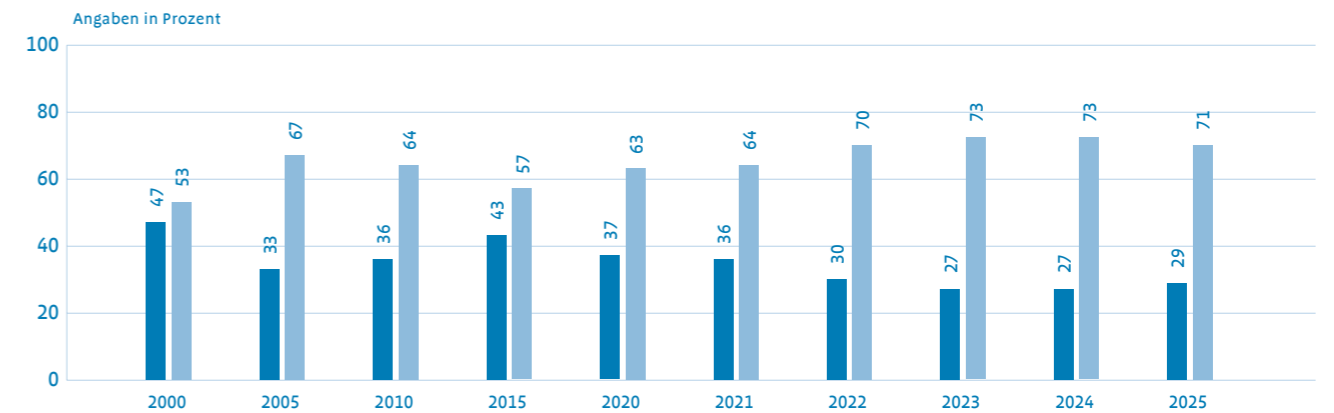
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form, abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, folgendes Bild:

AKTIVA	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
LANGFRISTIGER BEREICH		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	131.049,5	136.198,7
Finanzanlagen	27,2	27,2
	131.076,7	136.225,9
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Verkaufsmaßnahmen	2.923,8	3.561,5
Unfertige Leistungen	4.141,9	3.538,8
Andere Vorräte	117,1	131,4
Forderungen	137,4	135,5
Flüssige Mittel	15.345,2	9.816,8
Übrige Vermögensgegenstände	386,1	548,6
	23.051,5	17.732,6
▶ Bilanzvolumen	154.128,2	153.958,5
PASSIVA		
LANGFRISTIGER BEREICH		
Eigenkapital	44.316,8	41.661,7
Übrige Verbindlichkeiten	38,8	43,1
Fremdmittel	103.462,6	105.929,9
	147.818,2	147.634,7
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH		
Übrige Rückstellungen	351,6	337,7
Übrige Verbindlichkeiten	5.842,5	5.776,0
Vorgeschlagene Dividende	115,9	210,1
	6.310,0	6.323,8
▶ Bilanzvolumen	154.128,2	153.958,5

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich gemäß handelsrechtlicher Bilanzstruktur wie folgt entwickelt:

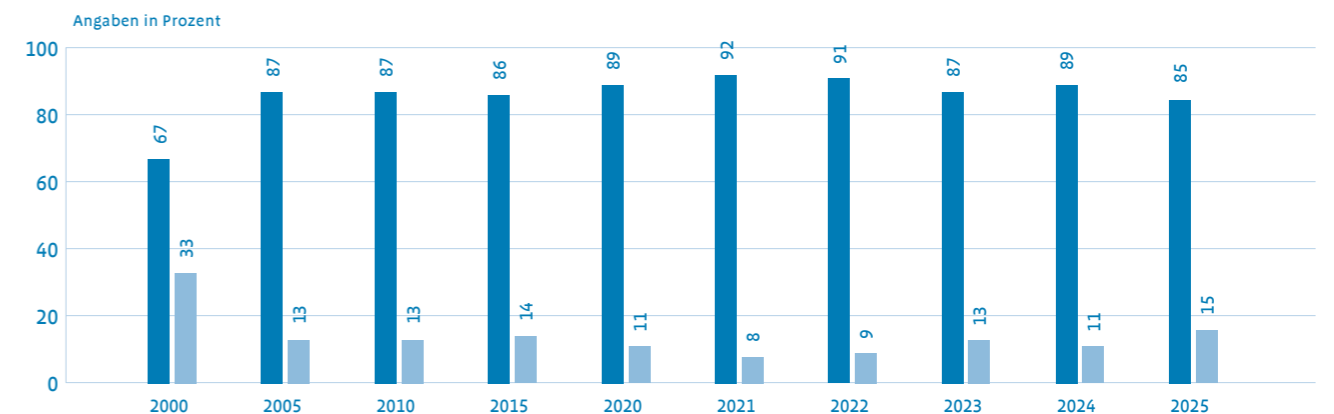
Kapitalstruktur

■ Eigenkapital ■ Fremdkapital



Vermögensstruktur

■ Anlagevermögen ■ Umlaufvermögen



Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 169,7 nur marginal erhöht. Abgängen beim Sachanlagevermögen sowie bei den Fremdmitteln stehen nahezu gleiche Zugänge bei den flüssigen Mitteln sowie beim Eigenkapital gegenüber.

Der Vermögensaufbau der GWo ist zum 31.12.2025 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (TEUR 131.076,7) wird am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 147.818,2 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem

Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel neben langfristigen Vermögenswerten noch TEUR 16.741,5 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen verminderte sich wegen Abverkäufen von Mietwohnungsbauartbeständen sowie Restanten aus dem Anlagevermögen und planmäßig durchgeführten Abschreibungen.

Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen erhöhte sich insbesondere aufgrund von Zuflüssen bei den liquiden Mitteln.

Das langfristig zur Verfügung stehende Kapital verblieb im Geschäftsjahr nahezu unverändert. Zuwächsen beim Eigenkapital stehen fast identische Rückführungen bei den Fremdmitteln gegenüber.

Die im mittel- und kurzfristigen Bereich vorhandenen Vermögensquellen veränderten sich im Berichtsjahr an sich nicht.

▶ Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GWO wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungs-

maßnahmen vorgenommen wurden. Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet, ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachkommen. Der Finanzplan für 2026 prognostiziert eine Überdeckung an liquiden

Mitteln zum 31.12.2026. Die Neubaufertigstellungen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind solide finanziert.

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS 2025	2025 TEUR
AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	
Jahresüberschuss	+ 2.725,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	+ 3.246,2
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 428,2
Veränderungen der Rückstellungen	+ 13,9
Veränderungen der Verbindlichkeiten	+ 62,2
Teilschulderlasse von Darlehen	- 3.283,7
	+ 2.335,7
AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 1.882,3
Investitionen in Finanzanlagen	-
Investitionen in Verkaufsmaßnahmen	- 73,2
Abgänge von Verkaufsmaßnahmen	+ 710,9
Abgänge von Sachanlagen	+ 3.785,3
	+ 2.540,7
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
Aufnahme langfristiger Darlehen	+ 5.834,8
Planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 3.006,8
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Darlehen	- 2.011,6
Dividendenausschüttung	- 210,1
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 45,7
	+ 652,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr	+ 5.528,4
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	+ 9.816,8
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	+ 15.345,2

▶ Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GWO ein Jahresergebnis von TEUR 2.725,3 erzielt, das sich aus einem ordentlichen Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 914,1 sowie einem betriebsleistungsfremden Ergebnis von TEUR 1.811,2 zusammensetzt. Insgesamt konnte insofern ein gutes Ergebnis erwirtschaftet werden. Das Ergebnis entspricht damit insgesamt der zum Jahresbeginn abgegebenen Prognose mit entsprechenden unterjährigen Planfortschreibungen. Zur Ursprungsprognose zum Jahresbeginn ergaben sich im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung Abweichungen hauptsächlich aufgrund erhöhten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bei zur Prognose gestiegenen Mieterlösen und geringfügig reduzierten Abschreibungen, sodass sich insgesamt in diesem Geschäftsbereich die Prognose bestätigte.

Die Sparte Bau- und Verkaufstätigkeit entsprach vom Umsatz aus betrachtet nicht ganz den gemachten Erwartungen, wohingegen sich der erwartete Deckungsbeitrag attestierte.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte die abgegebene Einschätzung erfüllen und ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielen.

Das betriebsleistungsfremde Ergebnis hat sich insgesamt zur Prognose bestätigt.

Die Genossenschaft erzielte Erlöse aus den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit sowie Wohnungseigentumsverwaltung.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Bestandsmieten, aber

auch wegen Investitionen in Neubau bei geringfügig reduzierten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie erhöhten Abschreibungen ordentlich verbessert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiter auf einem hohen absoluten Niveau.

Im Bauträgerbereich bestand im Vergleich zum Vorjahr wesentlich weniger Nachfrage. Trotzdem erzielten die dort generierten Verkäufe einen ordentlichen Deckungsbeitrag.

Das Ergebnis der Sparte Wohnungseigentumsverwaltung verlief wiederum recht ordentlich.

Das betriebsleistungsfremde Ergebnis wurde hauptsächlich aufgrund von Abverkäufen von Restanten, aber auch von Altbestand, aus dem Anlagevermögen erzielt.

IV. Risiko- und Chancenbericht

▶ Risikomanagement

Unternehmerische Verantwortung setzt den bewussten Umgang mit sich bietenden Chancen und sich ergebenden Risiken voraus. Im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns wollen wir die Risiken frühzeitig erkennen, ihre Folgen bewerten und, soweit nötig, Vorsorge treffen.

Mit Hilfe unseres Risikomanagementsystems, das von den Abteilungen entsprechend unserer Organisations- und Verantwortungsstruktur umgesetzt wird, werden gemäß dem jeweiligen Risiko-

profil unterschiedliche Verfahren zur Risikoerkennung eingesetzt.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten bzw. ausgeschlossen werden.

Bei unternehmerischen Entscheidungen sind auch mögliche rechtliche Risiken zu berücksichtigen. Durch eine rechtliche Beratung, hauptsächlich durch

externe Fachleute, sichern wir unsere Entscheidungen im Vorfeld ab.

Geschäftliche Risiken ergeben sich auch aus Investitionsentscheidungen. Diese Aktivitäten sind wegen ihrer Zukunftsorientierung für den Fortbestand des Unternehmens notwendig, gleichzeitig jedoch aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten mit Risiken behaftet. Sorgfältige Prüfungen von Investitionen werden genutzt, um die operativen Risiken zu steuern und zu reduzieren.

► Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen

Die GWO ist in den Geschäftsbereichen Vermietung und Verpachtung von eigenem Mietwohnungsbestand, dem Bauträgergeschäft sowie der Wohnungseigentumsverwaltung tätig.

In einem Prognosezeitraum von 5 Jahren rechnen wir im Bereich der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen mit einer Beibehaltung des Ergebnisbeitrages auf gleichbleibend hohem Niveau. Aufgrund von im Berichtsjahr durchgeführten und zukünftigen geplanten Modernisierungen, Markt- und Anschlussmieterhöhungen, werden die Mieterlöse im Zeitablauf voraussichtlich weiter ansteigen und damit der Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus entgegenwirken. Das bis zum Frühjahr 2022 günstige Zinsumfeld haben wir für Umfinanzierungen, Investitionen, zur Stärkung unserer Kapitalausstattung sowie für den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften genutzt. Eventuelle Zinsänderungsrisiken sind aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen, durch vorausschauende Liquiditätsplanung und Gestaltungsmöglichkeiten bei zukünftigen Modernisierungsvorhaben limitiert.

Wegen unserer erstklassigen Bonität, hohen werthaltigen Beleihungsreserven sowie intensiver offener Kommunikation mit unseren regionalen Finanzierungspartnern, bestehen keine Anschlussfinanzierungsrisiken. Unser Wohnungsbestand entspricht zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Ein Instandhaltungsstau besteht nicht. Mit gravierenden Mietausfällen und Leerständen ist daher nicht zu rechnen. Die derzeitige Leerstandsquote liegt unter 1 %.

Die aktuell nicht ausreichende Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau und damit fehlende Baufertigstellungen führen in Kombination mit einem positiven Wanderungssaldo aus dem Ausland, zu einer wesentlichen Verknappung von adäquaten Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch zukünftig eine gute Entwicklung im Mietwohnungsbereich hinsichtlich Preisbildung und Vollvermietung.

Deutlich schwieriger stellt sich die Prognose im Bauträgergeschäft dar. Aufgrund des derzeit abgekühlten Marktumfeldes erwarten wir insgesamt eine sinkende Nachfrage nach Eigenheimen sowie Eigentumswohnungen. Trotzdem wird die GWO ihr Engagement in diesem Geschäftsbereich zumindest im Prognosezeitraum von drei Jahren auf einem moderaten Maß beibehalten, um an ausgesuchten Standorten diese Assetklassen mit ausreichend positiven Einzeldeckungsbeiträgen zu bedienen. Die Finanzierung von Neubaumaßnahmen erfolgt teilweise mit Eigenmitteln. Insofern ergeben sich bei eventuell stagnierendem Absatz und nicht kostendeckenden Preisentwicklungen keine wesentlichen negativen Veränderungen in der Liquidität bzw. im wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Eventuelle Cashflow-Rückgänge können durch Mittelzuflüsse in der Hausbewirtschaftung kompensiert werden.

Der Geschäftsbereich der Wohnungseigentumsverwaltung wird sich in Zukunft sowohl hinsichtlich Erfolgsbeitrag als auch finanziellem Beitrag zufriedenstellend entwickeln.

Die GWO kann auf eine lange Tradition gewachsener guter Geschäftsbeziehungen verweisen und gilt als zuverlässiger und seriöser Partner.

Aktuell erleben wir ein wirtschaftliches Umfeld mit einer nicht zufriedenstellenden Konjunktur, aber auch mit strukturellen Problemen. Der Krieg in der Ukraine samt angespannter geopolitischer Lage wirkt sich weiterhin nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung im gesamten Marktumfeld aus. Darüber hinaus ist aktuell mit keiner wesentlichen Entspannung am Finanzmarkt zu rechnen. Ferner stellen das Heizungsgesetz in der aktuellen, noch nicht reformierten Fassung und komplexe, unverlässliche Förderbedingungen große wirtschaftliche Herausforderungen dar.

Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklung der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

V. Prognosebericht

Im ersten Quartal 2026 ist bisher keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation ist daher mit einem Erreichen der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen.

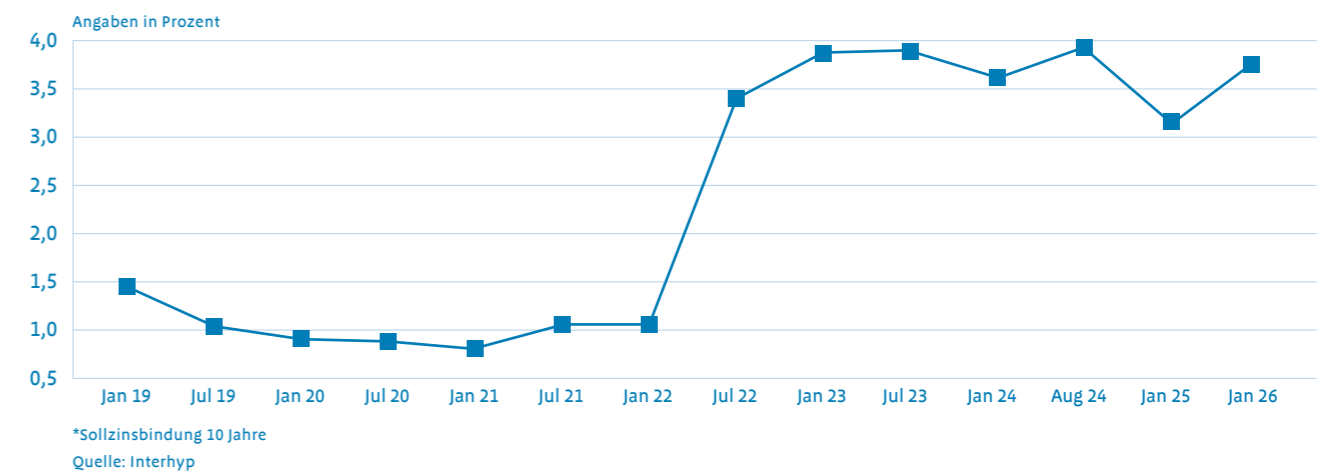
Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 geht von einem positiven Jahresergebnis in der Bandbreite zwischen Mio. EUR 3,4 und Mio. EUR 3,9 aus. Die Erwartungen für das Jahresergebnis werden getragen von weiterhin stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung wird insbesondere wegen bereits zugesagten KfW-Tilgungszuschüssen, aber auch wegen erhöhten Bestandsmieten, bei wesentlich

aufgestockten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen und geringfügig steigenden Zinsen eine weitere Ergebnissteigerung erwartet.

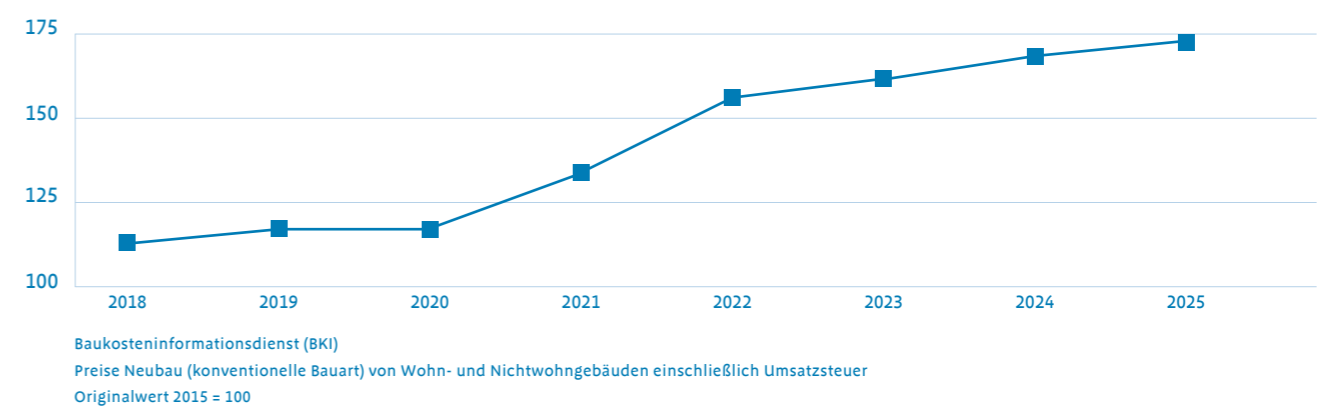
Im Geschäftsbereich Bau- und Verkaufstätigkeit wird bei geringem Umsatz, aber auskömmlichem Deckungsbeitrag ein zufriedenstellendes Ergebnis erwartet.

Für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung wird im Vergleich zu 2025 ein nahezu unverändertes Ergebnis prognostiziert. Dagegen wird sich das betriebsleistungsfremde Ergebnis aufgrund Abverkäufen von Restanten, aber auch von Altbeständen aus dem Anlagevermögen wesentlich verbessern.

Bauzinsen Deutschland



Baupreisindex Wohngebäude



VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken.

Aufgrund der Streuung der Zinsbindungsfristen hat die Genossenschaft das Zinsänderungsrisiko minimiert. Die Entwicklung der Zinsen wird von der Genossenschaft aufmerksam verfolgt und durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung wird angestrebt, das

Zinsänderungsrisiko so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten »Cluster-Risikos« verteilen sich die Bankverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Institute mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der Genossenschaft nicht eingesetzt.

Laupheim, den 02. März 2026
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender



Frank Zimmermann
Vorstand



Herbert Schnabel
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Das Jahr 2025 war für die GWO erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Trotz weiterhin anspruchsvoller wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen ist es gelungen, das genossenschaftliche Wohnen nachhaltig zu stärken und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, transparent und umfassend über die wirtschaftliche Lage, die Geschäftsentwicklung sowie über strategische Planungen und wichtige Maßnahmen informiert. Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht sowie beratend und unterstützend begleitet.

Alle zustimmungs- und prüfungspflichtigen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Zentrale Themen waren der Jahresabschluss, die Umsetzung der laufenden Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die strategische Weiterentwicklung der GWO unter weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen.

Zudem fand eine gemeinsame Klausurtagung statt. Diese stand im Zeichen der Zukunftssicherung und strategischen Ausrichtung der GWO. Im Fokus standen bezahlbarer Wohnraum, nachhaltige Bestandsentwicklung sowie konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz. Intensiv diskutiert wurden die weiteren Schritte zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und die Fortschreibung des Modernisierungs- und Neubauprogramms 2030.

Im Frühjahr 2025 fand ergänzend zur Vertreterversammlung ein Vertreterin-

formationsabend statt. Dabei wurden die Vertreterinnen und Vertreter über aktuelle Entwicklungen und strategische Schwerpunkte informiert. Gleichzeitig bot die Veranstaltung Raum für einen offenen und konstruktiven Dialog zwischen den Gremien.

In der Vertreterversammlung am 23.06.2025 wurde umfassend über den Jahresabschluss und die Geschäftsentwicklung der GWO informiert. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Im Rahmen der turnusmäßigen Wahlen wurde Alexander Baumann einstimmig in seinem Amt als Aufsichtsrat bestätigt. Otto Sälzle stellte sich aufgrund der satzungsgemäßen Altersregelung nicht erneut zur Wahl. Für sein über mehr als zwei Jahrzehnte währendes, außergewöhnliches Engagement im Aufsichtsrat wurde er mit der Ehrennadel des vbw in Silber ausgezeichnet und feierlich verabschiedet. Thomas Dörflinger wurde einstimmig neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Ein besonderes Jubiläum konnte im Berichtsjahr Petra Schmid feiern: Für 25 Jahre Tätigkeit im Aufsichtsrat wurde sie mit der silbernen Ehrennadel des vbw ausgezeichnet. Ihr langjähriges Engagement steht nicht nur für eine außerordentliche persönliche Leistung, sondern symbolisiert zugleich Beständigkeit und Kontinuität in der Führung und Entwicklung unserer Genossenschaft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie der Lagebericht wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen; der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. In der Sitzung des Aufsichtsrats

am 29.04.2026 werden die Prüfungsergebnisse gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand ausführlich erörtert. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis an, billigt den Jahresabschluss 2025 einschließlich der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war auch 2025 von Vertrauen, Offenheit und einem gemeinsamen Verantwortungsverständnis geprägt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWO herzlich für ihr Engagement und ihren Beitrag zum nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft.



Laupheim, 04. März 2026
Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Baumann', written over a light blue background.

Alexander Baumann
Vorsitzender

Jahresabschluss



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		
ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.250,00	15.047,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	121.505.851,94	127.924.434,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.917.414,85	5.099.494,89
Grundstücke ohne Bauten	1.143.071,98	1.511.023,76
Technische Anlagen und Maschinen	667.970,00	589.158,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.521,00	310.317,00
Anlagen im Bau	1.691.937,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	598.221,72	709.338,30
Geleistete Anzahlungen	20.297,25	40.000,00
Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	20.000,00	20.000,00
Anlagevermögen insgesamt	131.076.694,15	136.225.971,71
UMLAUFVERMÖGEN	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	778.158,67	777.231,82
Bauvorbereitungskosten	336.122,77	316.249,77
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.809.511,43	2.468.070,84
Unfertige Leistungen	4.141.909,37	3.538.751,27
Andere Vorräte	117.067,23	131.401,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	120.144,45	58.063,04
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	14.973,00	72.688,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.273,53	4.728,27
Sonstige Vermögensgegenstände	386.152,89	548.612,98
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.345.200,31	9.816.755,62
► Bilanzsumme	154.128.207,80	153.958.524,52

PASSIVA		
EIGENKAPITAL	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.200,00	114.660,00
der verbleibenden Mitglieder	2.943.720,00	2.898.000,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	9.772.137,66	8.972.137,66
Bauerneuerungsrücklage	3.967.749,12	3.967.749,12
Andere Ergebnisrücklagen	25.823.822,29	24.082.649,65
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.725.326,18	2.351.259,64
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-800.000,00	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt	44.547.955,25	41.986.456,07
RÜCKSTELLUNGEN	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Sonstige Rückstellungen	351.621,76	337.676,97
VERBINDLICHKEITEN	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.488.116,05	105.956.358,91
Erhaltene Anzahlungen	4.392.375,19	4.489.258,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.785,10	244.258,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	991.426,37	874.646,76
Sonstige Verbindlichkeiten	77.928,08	69.868,59
► Bilanzsumme	154.128.207,80	153.958.524,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2025

	2025 EUR	2024 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.170.650,77	16.677.668,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	825.377,19	2.520.148,96
c) aus Betreuungstätigkeit	546.552,42	541.728,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	143.267,99	123.362,56
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		
mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 35.528,31	- 1.217.670,18
Sonstige betriebliche Erträge	1.811.068,80	2.122.143,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.138.185,92	9.492.120,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	152.472,94	909.230,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	70.599,65	90.780,48
Rohergebnis	11.100.130,35	10.275.250,86
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.251.510,79	2.087.531,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	500.474,91	440.445,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.246.197,00	2.910.966,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	926.799,67	1.115.049,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.925,25	2.725,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	235.611,73	300.522,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.474.183,30	1.434.259,38
Ergebnis nach Steuern	2.939.501,66	2.590.246,12
Sonstige Steuern	214.175,48	238.986,48
Jahresüberschuss	2.725.326,18	2.351.259,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	800.000,00	400.000,00
▶ Bilanzgewinn	1.925.326,18	1.951.259,64

Anhang des Jahresabschlusses 2025

▶ A. Allgemeine Angaben

- Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) mit Sitz in Laupheim ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm unter der Registernummer GnR 640099 eingetragen.
- Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242ff. HGB und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den Regelungen der Satzung aufgestellt.
- Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
- Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen gem. § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.
- Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

▶ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahrzeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Nettoanschaffungskosten bis EUR 800,00 (Trivial-Software). Diese werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
- Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der haltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, teilweise aber auch degressiv. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

POSTEN	NUTZUNGSDAUER
Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Geschäftsbauten	33 Jahre
Stell- und Tiefgaragenplätze	20 und 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 und 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre
Lastkraftwagen	9 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand EUR 800,00 nicht übersteigen.

Geleistete Anzahlungen werden mit ihrem Nennwert angesetzt.

- Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
- Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
- Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
- Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

8. Flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt.

9. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellung wurde eine mittlere Verweildauer von 4 Jahren und eine voraussichtliche Kostensteigerung von 2,5 % p. a. zugrunde gelegt. Die Rückstellung wird mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre bei einer Restlaufzeit von fünf Jahren abgezinst.

Für zukünftige Aufwendungen aus der Erfüllung vertraglicher Gewährleistungsverpflichtungen wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellung wurde die jeweilige Gewährleistungsfrist und eine voraussichtliche Kostensteigerung von 2,0 % p. a. zugrunde gelegt. Die Rückstellung wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

10. Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

▶ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT	
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (U) Umwidmungen (UW*) (+/-)	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	183.952,24	44.423,89	0,00	0,00	228.376,13	168.905,24	43.220,89	0,00	0,00	0,00	212.126,13	16.250,00	15.047,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Wohnbauten	163.659.636,76	210.715,57	4.238.474,07	0,00	159.631.878,26	35.735.202,09	2.877.351,82	486.527,59	0,00	0,00	38.126.026,32	121.505.851,94	127.924.434,67
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.118.906,48	4.616,40	179.255,97	0,00	5.944.266,91	1.019.411,59	154.374,48	146.934,01	0,00	0,00	1.026.852,06	4.917.414,85	5.099.494,89
Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte ohne Bauten	1.511.023,76	46.726,72	0,00	- 414.678,50 (U)	1.143.071,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.143.071,98	1.511.023,76
Technische Anlagen und Maschinen	663.784,34	74.737,53	0,00	+ 40.000,00 (U)	778.521,87	74.626,34	35.925,53	0,00	0,00	0,00	110.551,87	667.970,00	589.158,00
Andere Anlagen, Betriebs- und													
Geschäftsausstattung	1.058.733,32	314.670,61	180.971,93	0,00	1.192.432,00	748.416,32	135.324,28	179.829,60	0,00	0,00	703.911,00	488.521,00	310.317,00
Anlagen im Bau	0,00	1.110.191,96	0,00	+ 581.745,36 (U)	1.691.937,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.691.937,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	709.338,30	55.950,28	0,00	- 167.066,86 (U)	598.221,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	598.221,72	709.338,30
Geleistete Anzahlungen	40.000,00	20.297,25	0,00	- 40.000,00 (U)	20.297,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.297,25	40.000,00
Sachanlagen gesamt	173.761.422,96	1.837.906,32	4.598.701,97	0,00 (U)	171.000.627,31	37.577.656,34	3.202.976,11	813.291,20	0,00	0,00	39.967.341,25	131.033.286,06	136.183.766,62
Finanzanlagen													
Wertpapiere des Anlagevermögen	7.158,09	0,00	0,00	0,00	7.158,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.158,09	7.158,09
Andere Finanzanlagen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Finanzanlagen gesamt	27.158,09	0,00	0,00	0,00	27.158,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.158,09	27.158,09
▶ Anlagevermögen insgesamt	173.972.533,29	1.882.330,21	4.598.701,97	0,00	171.256.161,53	37.746.561,58	3.246.197,00	813.291,20	0,00	0,00	40.179.467,38	131.076.694,15	136.225.971,71

2. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Tilgungszuschüsse i. H. v. TEUR 3.217,5 (Vorjahr TEUR 0,0) abgesetzt.
3. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 4.141.909,37 (Vorjahr EUR 3.538.751,27) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

FORDERUNGEN MIT RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	257.917,05	294.074,58
▶ Gesamtbetrag	257.917,05	294.074,58

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten (Vorjahr TEUR 0,0).
6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.488.116,05 (105.956.358,91)	3.165.794,54 (3.139.622,98)	14.349.199,25 (14.098.312,56)	85.973.122,26 (88.718.423,37)	103.488.116,05 (105.956.358,91)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.392.375,19 (4.489.258,52)	4.392.375,19* (4.489.258,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.785,10 (244.258,70)	252.902,38 (215.522,36)	12.941,36 (14.368,17)	12.941,36 (14.368,17)	38.824,07 (43.104,51)	BÜ BÜ
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	991.426,37 (874.646,76)	928.236,93 (755.344,00)	63.189,44 (119.302,76)			
Sonstige Verbindlichkeiten	77.928,08 (69.868,59)	77.928,08 (69.868,59)				
▶ Gesamtbetrag	109.228.630,79 (111.634.391,48)	8.817.237,12 (8.669.616,45)	14.425.330,05 (14.231.983,49)	85.986.063,62 (88.732.791,54)	103.526.940,12 (105.999.463,42)	GPR BÜ

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen
 GPR = Grundpfandrecht
 BÜ = Bürgschaft
 * = steht zur Verrechnung an

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

- Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens i. H. v. EUR 1.765.131,56 (Vorjahr EUR 1.915.565,73).
- Erträge aus der Gewährung von Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen und sonstigen Zuschüssen i. H. v. EUR 0,00 (Vorjahr EUR 98.373,00).

▶ D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundpfandrechte) für fremde Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Veräußerung von Immobilien wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Fremdmitteln der Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der Erwerber an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag TEUR 464,0 (Vorjahr TEUR 310,0).
2. Aus bereits begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben bzw. dafür erteilten Aufträgen bestehen zum 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen von rd. Mio. EUR 4,4 (Vorjahr Mio EUR 1,1).
3. Aus Leasing- und Mietverträgen bestehen zum 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen von rund TEUR 89,4 (Vorjahr TEUR 97,1).

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	18 (16)	3 (4)
Technische Mitarbeiter	3 (3)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5 (5)	0 (0)
▶ Gesamt	26 (24)	3 (4)

Werte in Klammern stellen Vorjahreszahlen dar.

5. Mitgliederbewegung

Jahr	Mitglieder
Anfang 2025	2.529
Zugang 2025	187
Abgang 2025	135
▶ Ende 2025	2.581

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 45.720,00 erhöht. Es besteht gemäß § 18 der Satzung keine Nachschusspflicht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Jörg Schenkluhn

Dipl.-Ing. (FH), Betriebswirt (MBA)
hauptamtliches Vorstandsmitglied
(Vorsitzender)

Frank Zimmermann

Diplom-Kaufmann
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Herbert Schnabel

Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
nebenamtliches Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Alexander Baumann

Oberbürgermeister (Vorsitzender)

Kurt Hardt

Vorstandsmitglied
(stellvertretender Vorsitzender)

Petra Schmid

Rechtsanwältin
(stellvertretende Vorsitzende)

Petra Engstler-Karrasch

Hauptgeschäftsführerin

Clemens Graf Leutrum

Landwirt

Otto Sälzle

Hauptgeschäftsführer i. R. (bis 23.06.2025)

Thomas Dörflinger

Landtagsabgeordneter (ab 23.06.2025)

▶ E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, ergaben sich nicht.
2. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung eines noch am 29.04.2026 zu erfolgenden Beschlusses des Vorstandes und Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 1.925.326,18 in Höhe von EUR 115.956,00 (entspricht 4,0 % Dividende) an die Mitglieder auszuschütten sowie den Betrag in Höhe von EUR 1.809.370,18 in die Andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Laupheim, den 02. März 2026
Der Vorstand



Jörg Schenkluhn
Vorstandsvorsitzender



Frank Zimmermann
Vorstand



Herbert Schnabel
Vorstand

Mitgliedschaften. Unsere Partner und Verbände.

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

Der vbw ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg
www.vbw-online.de

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

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen ist der Verband der Landesverbände und repräsentiert zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft.
www.gdw.de

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

www.agv-online.de

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

www.deswos.de

Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

www.vhw.de

Industrie- und Handelskammer Ulm

www.ulm.ihk24.de

Marketingsinitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

www.vdiv-bw.de

WIR VERMIETEN,
VERKAUFEN,
VERWALTEN.



Genossenschaft für Wohnungsbau
Oberland eG (GWO)
Marktplatz 18
88471 Laupheim

T 07392/7097-0
F 07392/7097-50
info@gwo.de

www.gwo.de