



## GWO behauptet sich in schwierigem Umfeld

Von Christian Reichl

**Ein Jahr der Konsolidierung und strategischen Weichenstellung – so bilanziert die GWO das Geschäftsjahr 2025. Neben der Vorstellung des Geschäftsberichts stand auch eine personelle Veränderung im Aufsichtsrat auf der Tagesordnung.**

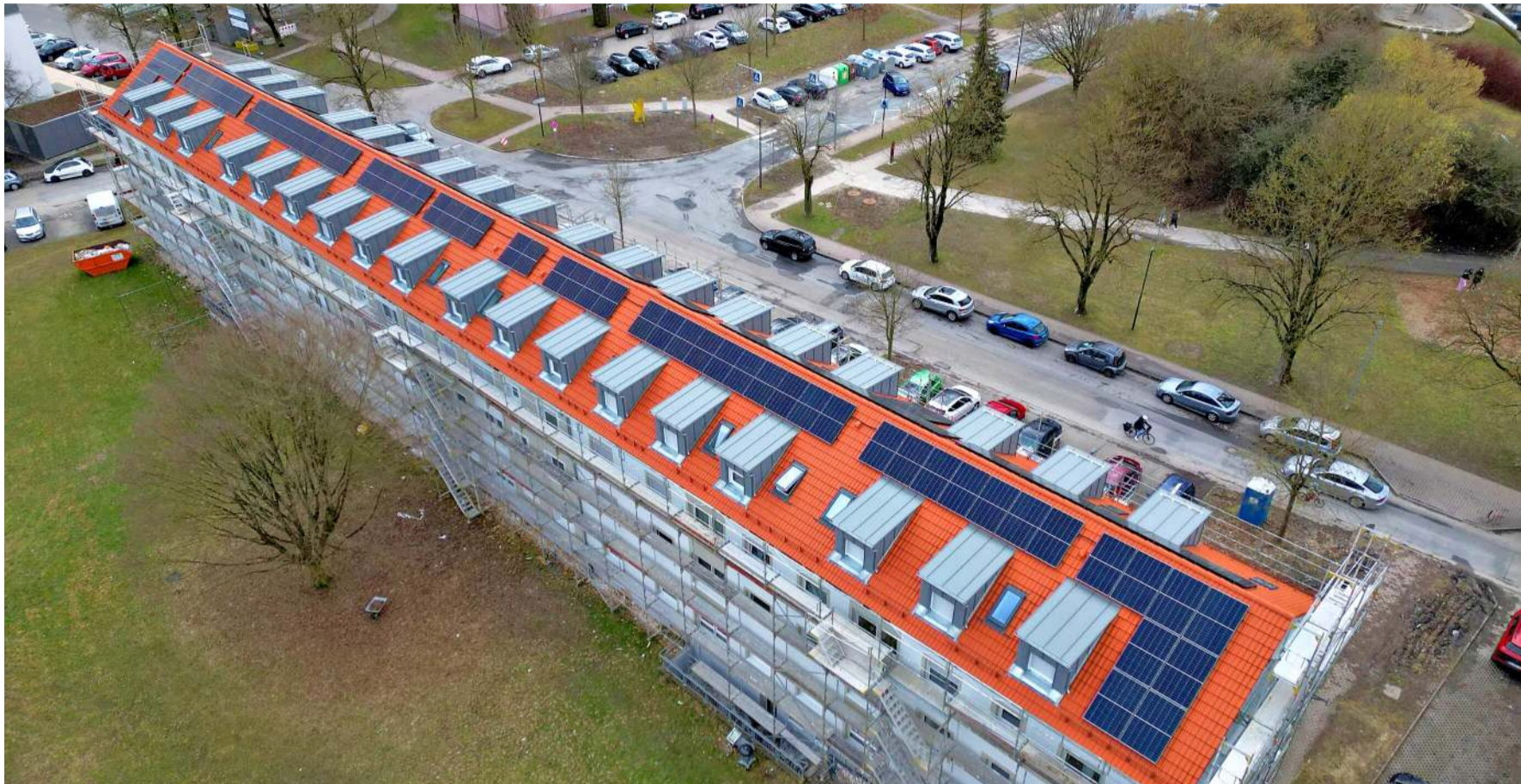
LAUPHEIM – Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO) kann sich im Geschäftsjahr 2025 in einem wirtschaftlich eher schwierigen Umfeld behaupten. Trotz anspruchsvoller geopolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zogen der Vorstand und der Aufsichtsrat bei der Vertreterversammlung eine positive Bilanz.

Bei der 42. Vertreterversammlung am Dienstag im Laupheimer Kulturhaus blickte Vorstandsvorsitzender Jörg Schenkluhn auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: „2025 war für die GWO ein Jahr der Konsolidierung, der Stabilisierung und der strategischen Weichenstellung für die Zukunft“, sagte er. Nach einem umfangreichen Neubauprogramm in den vergangenen Jahren „sind wir nun bewusst etwas kürzergetreten, um das Erreichte wirtschaftlich abzusichern und uns strukturell wie organisatorisch weiterzuentwickeln.“

Dies bedeute jedoch keinesfalls „Stillstand“, betonte Schenkluhn: „Wir haben investiert. Wir haben modernisiert. Wir haben geplant.“ Gleichzeitig hinterließen die schwierigen Rahmenbedingungen auch in der Wohnungswirtschaft ihre Spuren – etwa durch gestiegene Zinsen und Baukosten. Auf der anderen Seite stehe der Wohnungsmarkt weiterhin unter Druck. „Die Folgen spüren wir auch in unserer Region tagtäglich: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch.“

Mit Blick auf die wirtschaftliche Lage richtete Schenkluhn auch Forderungen an die Politik: Wohnungsbaugenossenschaften seien auf Planungssicherheit angewiesen – etwa durch schnellere Verfahren, weniger Bürokratie und ein investitionsfreundliches Klima. Ziele, die von der Großen Koalition zwar angekündigt worden seien, deren Umsetzung „jedoch noch vergleichsweise schleppend vorankommt“.

In Anbetracht der Herausforderungen habe sich die GWO im Geschäftsjahr gut behauptet, resümierte der Vorsitzende. So konnte die Genossenschaft, deren Geschäftsgebiet die Landkreise Biberach, Alb-Donau sowie die Städte Ulm und Neu-Ulm umfasst, ihren Wohnungsbestand weiter modernisieren



Die Wohnanlage in der Bradleystraße in Neu-Ulm wurde 2025 umfassend modernisiert und steht beispielhaft für die Investitionen der GWO in die energetische Erneuerung ihres Bestands. FOTO: GWO



Alexander Baumann (links) verabschiedet Thomas Dörflinger aus dem Aufsichtsrat der GWO. FOTO: CHRISTIAN REICHL



Vorstand und Aufsichtsrat (von links): Herbert Schnabel, Kurt Hardt, Alexander Baumann, Jörg Schenkluhn, Petra Schmid, Clemens Graf Leutrum, Petra Engstler-Karrasch und Frank Zimmermann. FOTO: CHRISTIAN REICHL

und neuen Wohnraum schaffen. Zum Jahresende 2025 verfügte die GWO über 1.917 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 132.000 Quadratmetern.

Insgesamt wurden 177 neue Mietverträge geschlossen. „Gleichzeitig mussten wir leider vielen Interessenten absagen, da die Zahl der Bewerbungen das Angebot deutlich übersteigt“, betonte Schenkluhn. Die durchschnittliche Grundmiete einer GWO-Wohnung stieg im Vergleich zum Vorjahr (8,30 €/m<sup>2</sup>) moderat auf 9,07 Euro pro Quadratmeter. Dies sei vor allem auf höhere Mieten im Neubausegment zurückzuführen: Während Bestandswohnungen im Schnitt bei 8,70 Euro pro Quadratmeter liegen, werden in Neubauten durchschnittlich 13,30 Euro pro Quadratmeter fällig. „Damit bewegen wir uns weiterhin auf einem vergleichsweise günstigen

Niveau im regionalen Vergleich.“

Einen wesentlichen Teil der Investitionsentscheidungen bestimmt die eigene „Klimaroadmap“. So flossen im Jahr 2025 rund 5,6 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestands. Insgesamt wurden acht Gebäude mit 76 Wohnungen in Ehingen, Ulm und Laupheim modernisiert. Schwerpunkte lagen dabei auf Fassaden, Heizungsanlagen und Photovoltaik. „Diese Investitionen senken dauerhaft den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und verbessern gleichzeitig die Wohnqualität“, sagte Schenkluhn. Für ein neues Modernisierungsprogramm bis 2030 haben Aufsichtsrat und Vorstand Investitionen in Höhe von 27,5 Millionen Euro eingeplant.

„Auch der Neubau von Wohnungen ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie“, sagte Schenkluhn. Gleichzeitig sei die Nachfrage nach Eigentumswohnungen infolge gestiegener Zinsen, höherer Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheiten spürbar zurückgegangen. Bis auf Weiteres seien daher keine neuen Bauträgermaßnahmen geplant – der Fokus liege darauf, laufende Projekte abzuschließen. Im Mittelpunkt steht dabei das Projekt in der Johannes-Palm-Straße in Ulm, wo derzeit 15 Eigentumswohnungen entstehen. Davon seien bereits rund drei Viertel veräußert.

Der Schwerpunkt der Investitionen im Neubaubereich liegt weiter auf dem Bau neuer Mietwohnungen. Entsprechende Projekte wurden überprüft und überarbeitet. In Erbach, wo aktuell 20 Mietwohnungen entstehen, konnte durch den Verzicht auf kostenintensive Elemente wie eine Tiefgarage und eine Unterkellerung die Wirtschaft-

lichkeit gesichert und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Auch das Projekt in Bad Waldsee mit 58 Wohnungen wurde umfassend überarbeitet. So konnten unter anderem „durch Anpassungen bei Standards“ die Baukosten gesenkt werden.

Dennoch will die GWO am Neubau von Wohnungen festhalten: Ziel im Rahmen eines Neubauprogramms bis 2029 ist es, mehr als 100 weitere Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 38 Millionen Euro zu schaffen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken sowie dem Zukauf angrenzender Flächen.

Trotz aller Herausforderungen konnte Schenkluhn der Vertreterversammlung solide Geschäftszahlen präsentieren. Die Bilanzsumme betrug zum Jahresende 154,1 Millionen Euro (2024: 153,9 Millionen

Euro). Auch das Eigenkapital erhöhte sich um 2,6 Millionen Euro auf 44,5 Millionen Euro. Besonders erfreulich sei die Entwicklung des Jahresüberschusses: Mit rund 2,73 Millionen Euro liegt dieser deutlich über dem Vorjahreswert.

„Die Ausführungen des Vorstandes haben gezeigt, dass die GWO wirtschaftlich solide aufgestellt ist und in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld

ihren erfolgreichen Weg fortsetzen konnte“, sagte der GWO-Aufsichtsratsvorsitzende und Ehinger Oberbürgermeister Alexander Baumann. Zugleich unterstrich er die Verantwortung der Genossenschaft, in den Bestand zu investieren, Quartiere weiterzuentwickeln und die Klimastrategie umzusetzen, um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern.

Vorstand und Aufsichtsrat schlugen den Vertretern zudem vor, eine Dividende von vier Prozent auszuschütten, was einem Betrag von knapp 116.000 Euro entspricht. Der Vorschlag wurde von der Vertreterversammlung einstimmig angenommen.

Satzungsgemäß stand auch die Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds an. Petra Engstler-Karrasch, die dem Gremium seit 2023 angehört, stellte sich erneut zur Wahl und wurde einstimmig im Amt bestätigt. Zudem musste sich die GWO von Thomas Dörflinger im Aufsichtsrat verabschieden. Durch seine Ernennung zum Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft, Handwerk und Tourismus ist es ihm nicht mehr gestattet, das Amt auszuüben.

„Wir bedauern das Ausscheiden von Herrn Dörflinger sehr und danken ihm für seinen Einsatz und sein Engagement“, sagte Baumann. Auch Dörflinger selbst zeigte sich beim Abschied dankbar und würdigte die Arbeit im Gremium: „Dass die Verantwortlichen die GWO in eine gute Zukunft führen, davon bin ich überzeugt.“

Bis zur ordentlichen Vertreterversammlung 2027 wird der Aufsichtsrat aus den verbliebenen fünf Mitgliedern bestehen, da kein fristgerechter Vorschlag zur Nachbesetzung von Dörflinger gemacht werden konnte.

„Bei allen Kennzahlen, Bilanzen, Investitionen und wirtschaftlichen Zwängen dürfen wir aber die Menschen und ihre Ansprüche und Bedürfnisse nicht aus den Augen verlieren“, sagte Schenkluhn. Daher habe die GWO erstmals in ihrer Geschichte eine unabhängige Mieterbefragung durchgeführt. Das Ergebnis: „Um die 90 Prozent unserer Mieterinnen und Mieter sagen, dass sie sich bei der GWO wohl und zuhause fühlen.“

### Das GWO-Geschäftsjahr in Zahlen:

Das sind die Geschäftszahlen der GWO für 2025 (in Klammern die Veränderungen zum Vorjahr). Bilanzsumme: 154.128.200 Euro (+169.700 €), Eigenkapital 44.547.900 Euro (+2.561.500 €), Jahresüberschuss: 2.725.300 Euro (+374.100 €), Anlagevermögen: 131.076.700 Euro (-5.149.200 €)

Instandhaltung und Modernisierung: 5,6 Mio. € (-200.000 €), Dividende: 4 Prozent, Mietwohnungen/Fläche: 1.917/131.874 Quadratmeter (-20/-1.215 m<sup>2</sup>), Wohneigentümergeinschaften: 1.711 (-41), Monatliche Grundmiete: 9,07 Euro pro Quadratmeter. (+0,77 €/m<sup>2</sup>).