



Immobilienunternehmen des VdK

GSW
wohnen • bauen • leben



● Standorte der GSW ✓ Bauorte der GSW



Gesamtbauleistung 1949 - 2025

Im Bereich der Regierungspräsidien
und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.313	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.507	WE/GE
Karlsruhe	=	619	WE/PP/GE
Stuttgart	=	195	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	472	WE
Berlin	=	124	WE/GE

Aktuelle Baumaßnahmen



Mehrfamilienhaus
Reutlingen, Ludwigstraße 17



Mehrfamilienhäuser
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße 30+32



Seniorenresidenz Kusterdingen
Kusterdingen, Lange Gasse 2



Seniorenzentrum St. Franziskus
Seniorenwohnen Ziegelhöhe
Mühlacker, Auf der Ziegelhöhe



Mehrfamilienhäuser
Sigmaringendorf, Braunhaldenstraße

Modernisierungsmaßnahmen



Studentenwohnheim
Sigmaringen, Würthweg 4/6



Geschäftsgebäude
Sigmaringen, Leopoldplatz 1



Mehrfamilienhaus
Biberach an der Riß,
Hermann-Volz-Straße 25/27



Mehrfamilienhaus
Bad Wildbad-Calmbach, Enzring 46



Inhalt

01	Die GSW Sigmaringen	
1.1	Vorwort	7
1.2	Das Unternehmen	8
1.3	Kennzahlen	9
1.4	Organe der Gesellschaft	11
02	Brennpunkt Wohnungswirtschaft	12
03	Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte	16
3.1	Reutlingen: Ludwigstraße 17	18
3.2	Bad Saulgau: Kinzelmannstraße 30+32	20
3.3	Kusterdingen: Lange Gasse 2	22
3.4	Mühlacker: Ziegelhöhe	23
3.5	Sigmaringendorf, Braunhaldenstraße	24
04	Unser Bestand: fit für die Zukunft	26
4.1	Biberach an der Riß: Hermann-Volz-Straße 25/27	27
4.2	Sigmaringen: Leopoldplatz 1	28
4.3	Sigmaringen: Würthweg 4/6	29
4.4	Bad Wildbad-Calmbach: Enzring 46	30
05	Ausbildung bei der GSW	31
06	Forschung & Entwicklung	
6.1	Forschungsprojekte	35
6.2	Interne Entwicklungsprojekte	37
6.3	Wissens- und Know-Transfer	38
07	Soziales Engagement	
7.1	GSW ermöglicht „Herzenswünsche“	39
7.2	Hospiz Johannes	40
7.3	Sichere Häuser und eine wirtschaftliche Existenz für marginalisierte Menschen in Indien	40
7.4	Hilfe zur Selbsthilfe in Malawi	41
7.5	Hilfsprojekt MARIPHIL	41
08	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2025	42
09	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	45
10	Bericht des Aufsichtsrates	48

„Das wichtigste Kriterium einer guten Wohnung ist,
dass man sie sich leisten kann.
Nach dieser Überzeugung richten wir unser Handeln aus.“

Roy Lilienthal, Geschäftsführer



1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

wie Sie vermutlich wissen, steuert unsere Gesellschaft in Sachen Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel auf ein Desaster zu. Man muss es leider wirklich so drastisch benennen, denn der rasant steigende Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum trifft auf eine Branche, in der sogar bereits genehmigte Bauvorhaben in der Schublade verschwinden. Viele Wohnungsunternehmen müssen Neubauprojekte auf Eis legen, weil die Baukosten explodieren, die Zinsen steigen und Bauvorgaben und Förderkriterien zu einem nicht mehr kalkulierbaren „Bürokratie-Dschungel“ verwachsen sind. Diese Entwicklung macht uns von der GSW große Sorgen. Denn wir wollen die Krise nicht einfach nur aussitzen, sondern unserer historischen Verantwortung weiter gerecht werden. Wohnen ist ein Menschenrecht und sowohl wir als GSW als auch die Entscheider aus Politik, Energieversorgung, Stadtplanung und viele weitere sind verpflichtet, zu diesem Recht zu verhelfen - auch und gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Transformation zur klimaneutralen Gesellschaft.

Wie man diese Transformation im Gebäudesektor am besten und vor allem wirtschaftlich sinnvoll erreicht, darüber gibt es jedoch unterschiedliche Ansichten. In unserem aktuellen Brennpunktthema zeigen wir, wie Theorie und Praxis in dieser Frage deutlich auseinanderklaffen. Immer höhere Anforderungen und immer strengere gesetzliche Vorgaben sind nicht unbedingt zielführend, um den CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor zu reduzieren. Bereits gut gedämmte Gebäude müssen nicht noch weiter wärmegeklämmt werden, um das Maximum herauszuholen. Solche gesetzlich verordneten Maßnahmen wirken sich nämlich nach dem Prinzip des abnehmenden Grenznutzens aus: Ein Mehr vom Gleichen ist nicht gleichzusetzen mit einem höheren Nutzen. Im Fall der Wärmedämmung bedeutet es hohe Kosten, ohne dass der CO₂-Ausstoß im gleichen Maße zurückgeht.

Die Politik sollte besser jemanden fragen, der sich damit auskennt. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft und damit auch die GSW fordern deshalb mehr Freiheit bei der Entscheidung, wie sie ihren Gebäudebestand dekarbonisieren. Unser Vorschlag: Als Kriterium für die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sollten die so genannten CO₂-Vermeidungskosten berücksichtigt werden: Es gilt, jede Klimaschutzmaßnahme nach ihrem Preis-Leistungs-Verhältnis

zu beurteilen, so dass jede Investition unterm Strich nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch am sinnvollsten ist. Nur so kann Wohnraum gerade auch für kleine und mittlere Einkommen bezahlbar bleiben.

Dieses Spannungsfeld zwischen finanzieller Machbarkeit und größtmöglichem Nutzen wird ebenfalls an einem unserer aktuellen Neubauprojekte deutlich, das von uns ohne Kellergeschoss, Tiefgarage und eigenen Aufzug geplant wurde. Es ist uns bewusst, dass dieser Verzicht dazu führen kann, dass die Wohnungen in den oberen Geschossen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität kaum nutzbar sind. Das stimmt. Allerdings werden sie dafür für Menschen nutzbar, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind und die Kosten für den Bau und die Wartung einer Aufzugsanlage nicht tragen können. Bezahlbares Wohnen kann dazu führen, dass auf bestimmte Dinge verzichtet werden muss.

Auf andere Dinge können wir hingegen nicht verzichten. Auch Wärmepumpen Dämmungen oder PV-Anlagen treiben die Baukosten nach oben. Wenn die Klimaschäden durch Starkregen und Hitze zunehmen, wenn Strafzahlungen wegen verpasster Klimaziele fällig werden, wenn fossile Energieträger für unsere Mieterinnen und Mieter schlicht unbezahlbar werden, dann wird klar, dass Klimaschutz unverzichtbar ist. Drängender stellt sich hier die Frage, wie man die Kosten verteilt. Investieren wir in neue Heiztechnologien oder der Versorger in den Ausbau von Fernwärmenetze? Fördert der Staat den Wandel oder zahlt am Ende der Mietende die Zeche, weil er teures Biogas für seine Heizung nutzen muss? Am sinnvollsten wäre es, wenn genau diese Fragen sachlich diskutiert würden und man gemeinsam die kosteneffizienteste Lösung finden würde. Als GSW versuchen wir genau das. Gemeinsam mit unseren Partnern wollen wir mit energetischen Modernisierungen und einem effizienten Einsatz von Ressourcen beim Neubau Wohnraum schaffen, den sich auch in zehn oder 20 Jahren vor allem auch Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen leisten können.

Ihr
Roy Lilienthal
Geschäftsführer

1.2 Das Unternehmen

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

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH – Bauträgerunternehmen des VdK (im Folgenden: GSW) ist eine in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt tätige Wohnungs- und Immobiliengesellschaft mit Sitz in Sigmaringen.

Die GSW hat Außenstellen in Ravensburg, Obere Burachstraße 27, Tübingen, Katharinenstraße 26, VS-Schwenningen, Rietenstraße 61 und Naumburg/Saale, Lindenring 15 und unterhält darüber hinaus einen eigenen Hausmeisterservice an den Standorten Ravensburg, Sigmaringen, Tübingen, VS-Schwenningen sowie in Rottenburg am Neckar.

Auftrag der Gesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Zur Erfüllung ihres Auftrags errichtet, vermietet und verwaltet die Gesellschaft Immobilien. Im Mittelpunkt ihres Handelns steht dabei eine risikoorientierte Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellen soll.

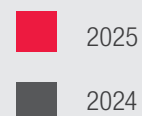
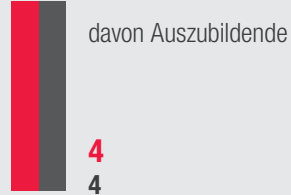
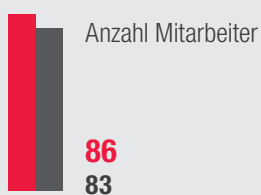
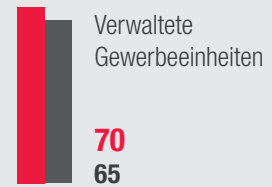
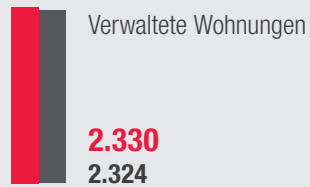
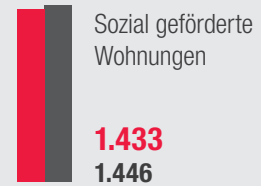
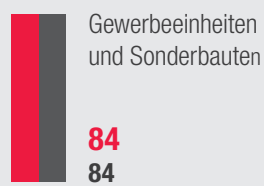
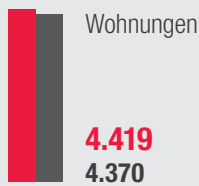
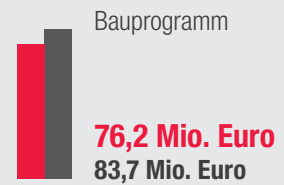
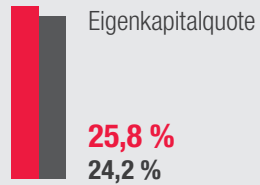
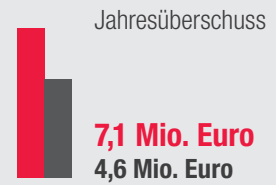
Die Geschichte der GSW reicht zurück ins Jahr 1949. Aufgrund der katastrophalen Wohnraumsituation nach Ende des Zweiten Weltkriegs gründeten die drei damaligen Kriegsopferverbände, die sich 1955 zum VdK-Landesverband Baden-Württemberg zusammenschlossen, am 25. Juni 1949 die GSW.

Der VdK-Landesverband ist bis heute alleiniger Gesellschafter der GSW. Durch großes Engagement konnten schon 1950 die ersten Wohnungen übergeben werden – fünf Jahre später hatte die Gesellschaft bereits 2.000 Wohnungen fertiggestellt.

Aufgrund permanenter struktureller Veränderungen am Markt erschloss sich die GSW in den Folgejahrzehnten neue Geschäftsfelder: Die Stadtsanierung, der Gewerbe- und Industriebau, die Erschließung von Bauland sowie die Errichtung von Pflegeheimen und Seniorenresidenzen kamen hinzu. Bauen wie Menschen wohnen wollen, heißt hier die Devise der Gesellschaft. Egal ob kinder- und familienfreundliches Wohnen, ob preisgünstiger, öffentlich geförderter Wohnraum oder betreutes Wohnen für die ältere Generation: Für unterschiedliche Menschen und ihre Bedürfnisse bietet die GSW die entsprechenden Lösungen, Produkte und Dienstleistungen.

Aus der ehemaligen „Selbsthilfeeinrichtung“ ist inzwischen eine Immobiliengesellschaft mit hoher Innovationsbereitschaft geworden, ihren sozialen Auftrag hat die GSW dabei jedoch nie aus dem Blick verloren. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienst am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben.

1.3 Kennzahlen





v. l. n. r.: Manfred Brüssel, Thomas Schärer, Sandra Hertha, Hans-Josef Hotz, Ronny Hübsch, Ernst Schilling, Jürgen Neumeister

Aufsichtsrat

Hans-Josef Hotz

VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau
Vorsitzender

Thomas Schärer

Gemeindepräsident Märstetten, Märstetten (Schweiz)
Stellvertreter des Vorsitzenden

Sandra Hertha

Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen
Schriftführerin

Manfred Brüssel

Ehrenvorsitzender VdK Kreisverband Tübingen, Tübingen
Mitglied des Prüfungsausschusses

Ronny Hübsch

VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Obersulm
Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Mitglied des Bauausschusses

Jürgen Neumeister

VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen
Vorsitzender des Bauausschusses

Ernst Schilling

VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Herbolzheim
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses

1.4 Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Herdwangen-Schönach

Gesellschafter

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

Sitz und Anschrift

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

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

Die GSW ist Mitglied

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

CO₂-Vermeidungskosten:

Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis für den Klimaschutz

Klimaneutralität bis 2045: Was auf dem Papier nach einer vernünftigen Zielvorgabe klingt, stellt insbesondere Wohnungsunternehmen wie die GSW vor eine gigantische Herausforderung. Um einen Wohnungsbestand, der in sieben Jahrzehnten gewachsen ist, klimaneutral mit Wärme zu versorgen, braucht es enorm viel Geld, ausreichend Fachkräfte und vor allem durchdachte Konzepte, die den Wandel tragfähig gestalten und insbesondere die Bezahlbarkeit von Wohnraum im Auge behalten. All diese offenen Fragen müssen auch von politischer Seite mehr und mehr zur Kenntnis genommen werden. Doch es gibt erste Entwicklungen, die Hoffnung machen.

Um es klar zu sagen: Auch wir von der GSW erkennen absolut an, dass der Klimawandel gestoppt und seine Auswirkungen begrenzt werden müssen. Doch gerade weil wir dies anerkennen, stehen wir auch in der Verantwortung, darauf hinzuweisen, dass die Wohnungswirtschaft diese Herausforderungen nicht allein schaffen wird und dass die bisherigen „Unterstützungen“ seitens der Politik nicht ausreichen – oder sogar kontraproduktiv wirken.

Darum geht es im Kern

Da die Zeit drängt und Geld nicht im Übermaß vorhanden ist, geht es jetzt darum, möglichst viel CO₂ bei möglichst geringen Investitionskosten einzusparen. Diese Selbstverständlichkeit muss an dieser Stelle betont werden, denn leider stand bisher häufig die Effektivität der Maßnahmen und weniger ihre Effizienz im Vordergrund. Maßnahmen sollten jedoch nicht nur in Bezug auf die erreichte CO₂-Einsparung, sondern eben auch auf die dafür nötigen Investitionen bewertet werden.

Das Schlagwort lautet „CO₂-Vermeidungskosten“ und benennt die Kosten, die zur Vermeidung einer bestimmten Menge CO₂ im Laufe eines definierten Zeitraums und im Vergleich zu einer Referenzentwicklung notwendig sind. Anhand dieser Größe lassen sich Maßnahmen bewerten, die entweder sehr viel CO₂ bei moderaten Kosten (negative CO₂-Vermeidungskosten) oder eben vergleichsweise geringe CO₂-Mengen bei hohen Kosten (positive CO₂-Vermeidungskosten) einsparen.

Was sich zunächst nach einem relativ einfach zu berechnenden Preis-Leistungs-Verhältnis anhört, ist in der Praxis durchaus komplizierter. Über den gesamten Betrachtungszeitraum müssen Fördermittel, Wartungskosten, Energiepreise und viele weitere Parameter einbezogen werden. Nur so kann unterm Strich abgelesen werden, welche CO₂-Vermeidungskosten eine bestimmte Maßnahme mit sich bringt.



Beispiele für CO₂-Vermeidungskosten

Die genaue Berechnung von CO₂-Vermeidungskosten ist auch deshalb so kompliziert, weil viele Maßnahmen, zum Beispiel der Einbau neuer Fenster, zwar CO₂ einsparen, gleichzeitig jedoch auch andere Zwecke erfüllen, weil Fenster beispielsweise auch im Rahmen von reiner Instandhaltung ausgetauscht werden müssten. Hinzu kommt, dass die Maßnahme „Fenstertausch“ nicht überall gleich viel CO₂ einspart. In einem Altbau mit Ölheizung würde mehr CO₂ eingespart als in einem neueren Gebäude mit Wärmepumpe. Dennoch hat eine Untersuchung der Technischen Universität München aus dem Jahr 2025 Ergebnisse geliefert, mit denen man die ungefähre Größenordnung illustrieren kann.

Grundsätzlich lässt sich in dieser und vielen anderen Untersuchungen ablesen, dass die Kosten vor allem bei hohen Effizienzstandards enorm steigen. Wenn ein Gebäude aus den 60er- oder 70er-Jahren in ein KfW-Energieeffizienzhaus 85 verwandelt wird, liegen die CO₂-Vermeidungskosten bei etwa 525 Euro pro Tonne eingespartem CO₂, würde man ein EH 55 anstreben, beliefen sich die Kosten hingegen auf 2.315 Euro pro Tonne eingespartem CO₂.

CO₂-Vermeidungskosten verschiedener Maßnahmen

*pro Tonne eingespartem CO₂

rund
500 Euro*

etwa 62 Euro*	86 bis 165 Euro*	etwa 200 Euro*	
Keller- decken- dämmung	Fenster-, Dach- dämmungen	höherer Fassaden- standard	aufwendigere Fassaden- dämmungen

Dahinter steckt natürlich, dass es vergleichsweise einfach ist, die großen „CO₂-Verursacher“ wie beispielsweise alte Ölheizungen, ungedämmte Dächer oder Kellerdecken zu beseitigen, und relativ schwierig, bei einem bereits gut gedämmten Haus noch einmal vier Prozent Heizungsenergie durch eine noch dickere Fassaden-dämmung einzusparen.

Ein Umdenken muss einsetzen

Das bisherige Problem: Statt dass einzelne Wohnungsunternehmen schauen, wie sie mit ihren möglichen Investitionen maximal viel CO₂ einsparen, diktiert ein komplexes Geflecht aus EU-Vorgaben, bürokratischen Prozessen und politischen Standards den Kurs. Dieses oft intransparente Zusammenspiel aus Gesetzgebern, Behörden und Verbänden birgt das Risiko, dass Vorgaben an der Praxis vorbeigehen und die Umsetzung unnötig verteuern.



Beispiel: Dämmung

Je weniger Wärme durch Fenster, Wände und andere Bauteile nach außen entweicht, desto weniger muss geheizt werden und desto weniger CO₂ entsteht. Diese physikalische Wahrheit führte dazu, dass der erlaubte „Wärmedurchgang“ (U-Wert) für sämtliche Materialien festgeschrieben und im Laufe der Zeit immer weiter verschärft wurde. Jeder Zentimeter zusätzliche Dämmung oder auch immer besser dämmende Materialien kosten jedoch immer mehr Geld. Während also die CO₂-Vermeidungskosten stetig steigen, müssen die CO₂-Einsparungen abhängig von dem Gebäudezustand oder der Heiztechnik nicht in gleichem Maße zunehmen. Würde man das Geld für den letzten Zentimeter zusätzliche Dämmung in Wärmepumpen und PV-Anlagen investieren, käme man der angestrebten Klimaneutralität um ein Vielfaches näher. Starre Vorgaben mögen vielleicht physikalischen Gesetzmäßigkeiten entsprechen, doch im praktischen Kosten-Nutzen-Vergleich sind sie einfach nicht zielführend.

Hinzu kommt: Um die geforderten Dämmwirkungen zu erreichen, kommen in den meisten Fällen Wärmedämmverbundsysteme auf Styroporbasis zum Einsatz. Diese verbrauchen jedoch sowohl in der Herstellung als auch beim Recycling extrem viel Energie, was derzeit häufig mit enormen CO₂-Emissionen einhergeht. Diese „Graue Energie“ durch Einsparungen beim Heizen auszugleichen, ist fast nicht möglich – zumindest nicht bis 2045.

Die Gesamtheit muss zählen

Würde man die CO₂-Vermeidungskosten konsequent in den Mittelpunkt rücken, macht es zudem Sinn, den Fokus eher auf den Gesamtbestand als auf das Einzelgebäude zu richten. Denn bei den derzeit bestehenden Gebäudevorschriften wird jedes einzelne Gebäude betrachtet – unabhängig von Architektur, Alter oder anderen Voraussetzungen. **Es wäre sehr viel sinnvoller, wenn Wohnungsunternehmen selbst entscheiden könnten, mit welchen Maßnahmen sie CO₂ über den gesamten Bestand hinweg vermeiden.** Ein neues Nahwärmenetz, gespeist aus erneuerbaren Energien, würde beispielsweise auf einen Schlag Hunderte von Wohnungen klimaneutral beheizen und damit die CO₂-Emissionen, die gegebenenfalls durch ein weniger gedämmtes Gebäude entstehen, um ein Vielfaches kompensieren.

Ein Gebäudebestand ist eben ein über viele Jahrzehnte gewachsenes, hochkomplexes Gebilde, dessen CO₂-Ausstoß in der Summe am besten gesenkt werden kann, wenn kluge Konzepte nach einem klaren Preis-Leistungs-Verhältnis erstellt würden. Es macht einfach keinen Sinn, wenn Unternehmen zu Sanierungsmaßnahmen gezwungen werden, obwohl sie das Geld an anderer Stelle viel zielführender zur CO₂-Reduzierung einsetzen könnten.

Der Weg zur Klimaneutralität.

Was jetzt geschehen muss:

- Klarer Fokus auf die CO₂-Vermeidungskosten: Wenn eine Wärmepumpe mehr CO₂ reduziert als eine Fassadendämmung, dann sollte sich ein Wohnungsunternehmen eigenverantwortlich dafür entscheiden dürfen.
- Weg von der starren Einzelgebäudebetrachtung: Wohnungsunternehmen sollen ihren CO₂-Ausstoß über den gesamten Immobilienbestand hinweg bilanzieren und dort investieren dürfen, wo die größte Wirkung erzielt wird.
- Endbürokratisierung und standardisierte Sanierungen: Bewährte und millionenfach erprobte Maßnahmen sollten ohne komplizierte Genehmigungs- und Nachweispflichten umgesetzt werden können.
- Kosten-Nutzen-Rechnung im Sinne des Mieten: Sanierungen müssen so kalkuliert werden, dass Wohnungen bezahlbar bleiben.



Die Politik muss handeln und sie wird handeln.

Trotz der gigantischen Herausforderungen, globaler Krisen und der insgesamt verfahrenen Situation gibt es Anlass zur Hoffnung. Denn Hinweise auf beispielsweise die CO₂-Vermeidungskosten werden von politischer Seite immer mehr wahr- und ernstgenommen. Die Politik sieht, dass sie mit reinen Verboten und unrealistischen Dämmpflichten nicht weiterkommt. Wir brauchen eine Politik, die Wohnungsunternehmen den Rücken freihält und ihrem Sachverstand vertraut. Und diese Politik wird kommen – nicht allein wegen der Einsicht kluger Menschen (darauf sollte man sich nie verlassen), sondern durch reine wirtschaftliche Notwendigkeit. Weder die Wohnungswirtschaft noch der Staat können es sich leisten, durch ineffiziente Regulationswut Unsummen zu verbrennen. Der wirtschaftlich klügste Weg setzt sich durch.

Klimaschutz global betrachten

Apropos „klügste Weg“: So wie es in der Wohnungswirtschaft Maßnahmen mit vergleichsweise geringen CO₂-Vermeidungskosten gibt, so gibt es natürlich auch weltweit Stellschrauben, mit denen sehr viel CO₂ zu eher geringen Kosten eingespart werden könnte. Selbstverständlich wollen wir von der GSW uns keinesfalls aus der Verantwortung nehmen oder die „Lösung“ des CO₂-Problems einfach an Schwellenländer weiterreichen. Dennoch muss man sich vor Augen führen, dass mit dem Geld, das hierzulande in die letzten paar Zentimeter Fassadendämmung gepumpt wird, unvorstellbar mehr CO₂ eingespart werden könnte, wenn man es beispielsweise in Recyclingkreisläufe in Indien oder Solaranlagen in Südafrika investieren würde.

Für die Begrenzung des Klimawandels ist es letztlich egal, wo CO₂ eingespart wird. Doch die Kosten dürfen uns, die wir in der Verantwortung stehen, breite Bevölkerungsschichten und vor allem Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht egal sein.



Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte

Das Neubausegment der GSW war in den vergangenen Geschäftsjahren von einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld geprägt. Stark gestiegene Baukosten, höhere Finanzierungskosten sowie eine unsichere und nur eingeschränkt planbare Förderkulisse haben die Rahmenbedingungen für neue Wohnungsbauprojekte deutlich erschwert. Vor diesem Hintergrund hat die GSW ihr Engagement in der Projektentwicklung und im Bauträgergeschäft bereits im Jahr 2023 vorausschauend zurückgefahren. In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 kam es daher in der klassischen Bauträgersparte zu keinen Fertigstellungen. Entsprechend wurden in diesem Geschäftsfeld auch keine Erträge erzielt.

Gleichzeitig blieb die GSW im Neubau nicht untätig. Der Schwerpunkt lag auf bereits begonnenen Projekten, die dem Anlagevermögen zugeordnet sind und damit der langfristigen Bestandssicherung sowie der Schaffung zusätzlichen Mietwohnraums dienen. So stellten wir 2025 ein größeres Wohngebäude in Reutlingen mit 68 Mietwohnungen fertig.

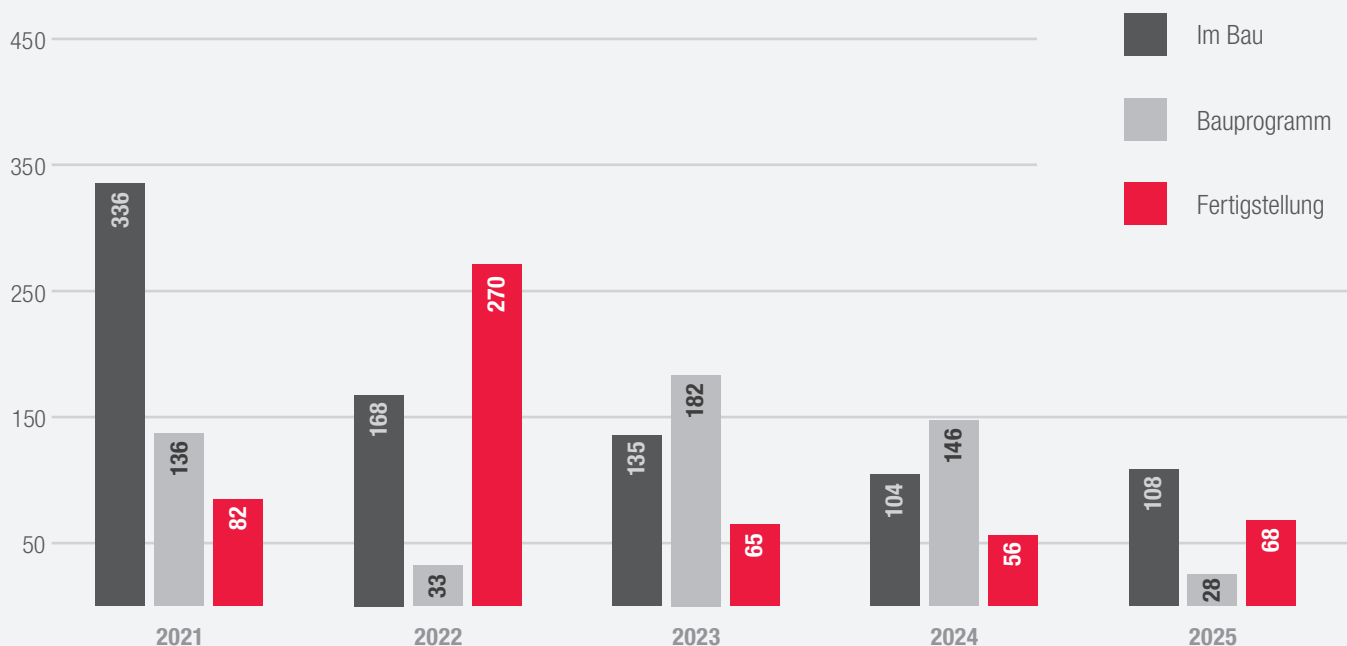
Auch künftig wird die GSW neue Bauvorhaben mit größter kaufmännischer Sorgfalt hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit prüfen. Der Bedarf an zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch, zugleich lassen sich die zur wirtschaftlichen Umsetzung erforderlichen Mieten im frei finanzierten Neubau vielerorts nur eingeschränkt realisieren.

Für die GSW rücken deshalb insbesondere solche Projekte in den Mittelpunkt, bei denen Fördermittel, eine langfristige Bestandsspektive und ein tragfähiges Nutzungskonzept zusammenwirken. Beispielhaft hierfür steht unser Vorhaben in Sigmaringendorf: Durch die Einbindung geeigneter Förderprogramme kann dort bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen und zugleich der eigene Wohnungsbestand qualitativ weiterentwickelt werden.

Neben dem geförderten Mietwohnungsbau sieht die GSW weiterhin Chancen im Bereich ausgewählter Sonderimmobilien. Bei der Realisierung insbesondere von Projekten für das Wohnen und die Versorgung älterer Menschen verfügt die GSW über langjährige Erfahrung. Im Jahr 2025 befanden sich mit einer Seniorenresidenz in Kusterdingen sowie einem Seniorenzentrum mit angeschlossener Seniorenwohnanlage in Mühlacker gleich zwei Vorhaben mit diesem Schwerpunkt im Bau.

Die nachfolgenden Bauprojekte zeigen, dass die GSW ihr Neubauengagement trotz schwieriger Marktbedingungen gezielt dort fortsetzt, wo gesellschaftlicher Bedarf und wirtschaftliche Tragfähigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Neubautätigkeit 2021 - 2025 Wohn- und Gewerbeeinheiten







3.1 Reutlingen: Ludwigstraße 17

Ein größeres Wohngebäude mit 68 Mietwohnungen, von denen 14 durch Mittel des Landeswohnraumprogramms öffentlich gefördert sind, wurde von der GSW auf einem an das neue Landratsamt von Reutlingen angrenzenden Grundstück erstellt. Das Wohnungsgemeinde reicht von der 1-Zimmerwohnung mit ca. 40 m² bis zur 5-Zimmerwohnung mit ca. 100 m². In der Tiefgarage können 62 Fahrzeuge abgestellt werden. Alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl erreichbar, wobei 8 Wohnungen die Vorgaben nach § 35 LBO für die Barrierefreiheit erfüllen. Um die durch die Lage im städtischen Umfeld bedingten Schallimmissionen zu begrenzen, erhielten sämtliche Wohnungen eine vorgebaute zweite Schicht in Form vollständig verglaster, dabei offenbarer und verschattbarer Loggien. Neben der schallschützenden Funktion erweitert die Verglasung die Nutzungsmöglichkeiten der Loggien und kann den saisonalen Nutzungszeitraum verlängern. Beim energetischen Konzept des Projekts wurden eine hochwärmedämmende Gebäudehülle sowie eine dezentrale Warmwasserversorgung berücksichtigt. Die Wärmeenergie für die Heizungsanlage wird durch zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen aus dem Erdreich gewonnen. Der



Energiebedarf der beiden Wärmepumpen sowie der beiden Aufzugsanlagen im Gebäude kann dabei in weiten Teilen durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses gedeckt werden. Das Energiekonzept des Gebäudes geht damit über die aktuellen gesetzlichen Anforderungen hinaus.

Baufertigstellung war im Juli 2025, so dass zum 01. September die ersten Mieter in ihre neuen Wohnungen einziehen konnten. Die Gesamtkosten liegen bei EUR 25,0 Mio.





3.2 Bad Saulgau: Kinzelsmannstraße 30+32

Im Rahmen einer Bauträgermaßnahme erstellte die GSW in der Kinzelsmannstraße in Bad Saulgau zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen. Das Grundstück wurde bereits in der Vergangenheit teilweise durch die GSW bebaut. Die den neuen Gebäuden zugeordneten zwölf Tiefgaragenstellplätze befinden sich daher bereits in der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück. Da mittelfristig erste Instandhaltungsmaßnahmen an der Tiefgaragendecke erforderlich geworden wären, wurde entschieden, die Bebauung des Grundstücks nun abzuschließen. Der Baubeginn erfolgte im November 2024. Die zwölf 2- bis 3-Zimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen von circa 61 m² bis circa 89 m² und sind jeweils mit einem Balkon ausgestattet. Eine Fußbodenheizung übernimmt die Wärmeverteilung in den Wohnungen. Beide Häuser sollen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bad Saulgau angeschlossen werden.

Die Baufertigstellung erfolgte im Januar 2026. Die Gesamtkosten belaufen sich auf EUR 3,7 Mio. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage im Verkauf wurde entschieden, die nicht veräußerten Wohnungen in den eigenen Bestand zu übernehmen und zu vermieten.



3.3 Kusterdingen: Lange Gasse 2

Mit der Seniorenresidenz in Kusterdingen hat die GSW ein weiteres Projekt realisiert, das auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist und selbstbestimmtes Wohnen im Alter unterstützt. Ergänzend zum benachbarten Pflegeheim in der Langen Gasse entstand seit Juli 2024 die Seniorenresidenz Kusterdingen. Das Gebäude umfasst 24 seniorengerechte 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen circa 54 m² und circa 76 m². Für die Bewohnerinnen und Bewohner stehen 18 Tiefgaragenstellplätze sowie vier Carport- und zwei offene Stellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über eine barrierearme Ausstattung, sind mit dem Aufzug erreichbar und besitzen jeweils einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil. Die Betreuung wird durch das pflegerische und hauswirtschaftliche Personal des benachbarten Pflegeheims des Betreuungsträgers Die Zieglersche gewährleistet und ergänzt das Wohnangebot um unterstützende Leistungen im Alltag.

Die Baufertigstellung erfolgte im März 2026. Bis zur Erstellung des Berichts konnten bis auf eine Einheit alle Wohnungen veräußert werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf EUR 7,6 Mio.



3.4 Mühllacker: Ziegelhöhe

Auf ihrem Grundstück im Erschließungsgebiet Ziegelhöhe in Mühllacker realisiert die GSW das Projekt „Seniorenwohnen Auf der Ziegelhöhe“. Der Gebäudekomplex entsteht oberhalb der Handelsflächen und soll gemeinsam mit einem Kindergarten den zentralen Quartiersplatz baulich fassen. Damit entsteht ein Quartiersbaustein mit unterschiedlichen Nutzungen für verschiedene Altersgruppen.

Die Gesamtanlage gliedert sich in zwei größere Gebäudeteile, die einen gemeinsamen Innenhof umschließen. Der westliche Gebäudeteil ist dem Seniorenzentrum St. Franziskus zugeordnet und wird ein Pflegeheim mit 75 Einzelzimmern sowie eine Tagespflege mit 15 Plätzen umfassen. Ergänzend entstehen dort 30 Servicewohnungen zur Vermietung. Betrieben wird das Seniorenzentrum künftig durch die Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung. Im östlichen Gebäudeteil erstellt die GSW darüber hinaus eine Seniorenwohnanlage mit 39 Eigentumswohnungen. Unterhalb der Gebäude ist eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen vorgesehen; zusätzlich werden sechs Außenstellplätze hergestellt. Die Anlage wird im KfW-40-Standard errichtet und durch eine großflächige Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Solarstrom ergänzt.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten übergab die HKPE Hofkammer Projektentwicklung das Grundstück am 16. Juli 2025 zur Bebauung an die GSW. Bis zur Erstellung des Berichts konnten die Rohbauarbeiten planmäßig abgeschlossen werden.

Zudem wurden die Dachflächen vollständig abgedichtet, sodass das Gebäude witterungsgeschützt ist. Die behördliche Rohbauabnahme ist für Juli 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 geplant; die Inbetriebnahme des Pflegeheims soll im Sommer 2027 erfolgen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund EUR 30,0 Mio.



3.5 Sigmaringendorf: Braunhaldenstraße

In der Braunhaldenstraße in Sigmaringendorf verfügt die GSW über ein Grundstück, das bislang mit zwei Wohngebäuden aus den Jahren 1963 und 1966 bebaut war. Die insgesamt 16 Wohnungen entsprachen aufgrund ihres Alters, der baulichen Beschaffenheit sowie der Beheizung über Ofenheizungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen und energieeffizienten Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst geprüft, ob eine umfassende Modernisierung der Bestandsgebäude wirtschaftlich sinnvoll wäre oder ob mit einem Rückbau und einer anschließenden Neubebauung eine langfristig tragfähigere Lösung erreicht werden kann. Nach Abschluss dieser Prüfung entschied sich die GSW für den Abriss der bestehenden Gebäude und die Entwicklung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen. Insgesamt entstehen so 27 neue Mietwohnungen.

Grundlage der Planung ist ein Konzept, das die Voraussetzungen des KfW-Förderprogramms 296 für nachhaltigen Neubau erfüllt. Ergänzend wird von der GSW ein Zuschuss aus dem Förderprogramm Sozialer Wohnraum des Landes Baden-Württemberg in Anspruch genommen. Damit wird die Wirtschaftlichkeit des Projekts gestärkt und zugleich die Grundlage für preisgünstigen, öffentlich geförderten Mietwohnraum geschaffen. Energetisch wird das Vorhaben auf einen aktuellen Standard ausgerichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe, die durch eine Photovoltaikanlage ergänzt wird. Damit verbindet die Maßnahme eine Verbesserung der Wohnqualität mit einer Energieversorgung, die auf erneuerbare Komponenten zurückgreift.

Bis zum Frühjahr 2026 wurden die beiden ehemaligen Bestandsgebäude einschließlich der Kellergeschosse vollständig zurückgebaut. Im Anschluss daran erfolgte eine Bodenverbesserung. Am 2. Juni 2026 wurde die schriftliche Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt. Damit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme vollständig vor. Der Baubeginn der Hochbaumaßnahme ist für August 2026 vorgesehen. Die Vermietung soll im Spätsommer 2027 beginnen; die Bezugsfertigstellung ist für das vierte Quartal 2027 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 6,6 Mio.





Unser Bestand: fit für die Zukunft

Die GSW investiert jedes Jahr erhebliche Mittel in die Erhaltung, Pflege und gezielte Weiterentwicklung ihres Gebäude- und Wohnungsbestandes. Diese Investitionen sind ein wesentlicher Bestandteil einer verantwortungsvollen Bestandsbewirtschaftung. Sie tragen dazu bei, die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter dauerhaft zu sichern und damit zugleich die langfristige Vermietbarkeit unserer Mietwohnungen zu gewährleisten.

Im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung werden diese Investitionen von den Prüfern des Prüfungsverbandes analysiert. Dabei geht es einerseits darum, ob die Aufwendungen pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche ausreichend sind, um den baulichen Zustand sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen nachhaltig zu erhalten. Andererseits dürfen die Investitionen aber auch nicht ein Maß erreichen, das die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens gefährdet. Vor diesem Hintergrund ist es für die GSW von großer Bedeutung, Maßnahmen im Gebäudebestand vorausschauend und möglichst langfristig zu planen. Nur so lassen sich Investitionsstaus vermeiden, die sich später häufig nur noch mit erheblichem finanziellem Aufwand oder unter erschwerten Rahmenbedingungen aufholen lassen.

Die GSW unterscheidet dabei zwischen unterschiedlichen Arten von Maßnahmen. Zur laufenden Instandhaltung gehören kleinere, regelmäßig anfallende Reparaturen, etwa ein tropfender Wasserhahn oder ein defektes WC. Davon abzugrenzen ist die geplante Instandhaltung, zu der beispielsweise der Austausch einer Heizungsanlage, die Sanierung von Balkonen oder vergleichbare Einzelmaßnahmen zählen.

Große Modernisierungsmaßnahmen umfassen dagegen mehrere Gewerke und greifen deutlich weitreichender in ein Gebäude ein. Gerade solche Komplettmaßnahmen lassen sich aufgrund der stark gestiegenen Baukosten heute jedoch immer schwieriger wirtschaftlich darstellen. Eine umfassende Sanierung eines gesamten Hauses ist daher nur noch in besonderen Fällen sinnvoll und finanzierbar. Aus diesem Grund setzt die GSW verstärkt auf gezielte, spezifische Maßnahmen im Bestand, insbesondere dort, wo energetische Verbesserungen erreicht, Betriebskosten reduziert oder der langfristige Wert der Gebäude unterstützt werden können.

Im Folgenden stellen wir vier ganz unterschiedliche Einzelmaßnahmen vor, welche exemplarisch für die Instandhaltungsmaßnahmen der GSW im Geschäftsjahr 2025 stehen: die Sanierung eines Aufzuges, die Installation einer Photovoltaikanlage, der Anschluss eines Gebäudes an ein Fernwärmenetz sowie eine Fassadensanierung.

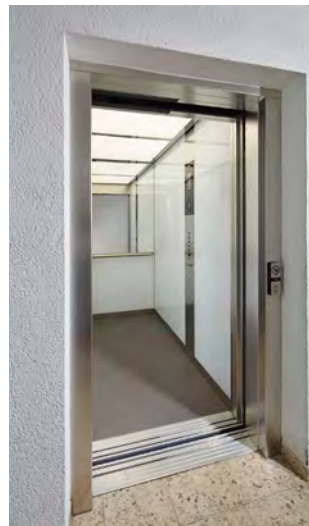
4.1 Biberach an der Riß: Hermann-Volz-Straße 25/27

In Biberach an der Riß besitzt die GSW in der Hermann-Volz-Straße 25/27 ein im Jahr 1982 errichtetes Mehrfamilienhaus mit 31 Mietwohnungen. Für die Erschließung und Nutzbarkeit von 28 Wohnungen haben die Aufzugsanlagen eine zentrale Bedeutung. Zuletzt nahm der Instandhaltungsbedarf deutlich zu.

Neben häufigeren Reparatursätzen standen im Zusammenhang mit der nächsten technischen Prüfung weitere Erneuerungen an, insbesondere an Steuerung, Türantrieb und Schachtelektronik. Eine solche Teilerneuerung hätte jedoch wesentliche Bestandteile der Aufzugsanlagen unberührt gelassen. Angesichts des bereits erheblichen Investitionsvolumens wurde daher die vollständige Erneuerung der Aufzugsanlagen in die Prüfung einbezogen.

Die Kostenschätzung für Ersatzanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenkosten lag nur moderat über der Teilerneuerung, ermöglichte jedoch eine umfassendere technische Erneuerung der Anlagen. Hierzu zählten insbesondere neue Türen, angepasste Türbewegungen und verbesserte Fahreigenschaften. Gleichzeitig ist von einem geringeren Modernisierungs- und Reparaturbedarf in

den Folgejahren auszugehen. Die GSW entschied sich deshalb für den Einbau von Ersatzanlagen. Mit der Erneuerung haben wir sowohl die Funktionsfähigkeit der Aufzugsanlagen als auch die langfristige Nutzbarkeit des Wohngebäudes langfristig sichergestellt.



4.2 Sigmaringen: Leopoldplatz 1

Auf dem Dach unseres Verwaltungsgebäudes Leopoldplatz 1 in Sigmaringen haben wir 2025 eine Photovoltaikanlage errichtet. Die bislang ungenutzte Dachfläche bot hierfür gute Voraussetzungen. Ziel der Maßnahme ist es, den selbsterzeugten Strom vorrangig im Gebäude zu nutzen, die Strombezugskosten zu reduzieren und die technische Infrastruktur unseres Verwaltungsgebäudes weiterzuentwickeln. Zugleich fördern wir mit der Anlage die Nutzung erneuerbarer Energien und ergänzen die bereits vorhandene Elektromobilität in unserem Gebäude, da ein Teil des Solarstroms direkt von unseren E-Fahrzeugen in der Tiefgarage verwendet werden kann.

Die Bauphase mit Montage und technischer Inbetriebnahme erfolgte von September bis November 2025. Im Januar 2026 wurde das digitale Anlagenmonitoring integriert. Mit dem Einbau eines Smart Meters wurde das Projekt im März 2026 vollständig umgesetzt.

Die installierte Leistung der Anlage beträgt 99,9 kWp. Es wurden hierfür 222 Module mit einer Kollektorfläche von rund 372 m² verbaut. Auf Basis des Jahresstrombedarfs 2025 ergibt sich rechnerisch eine Abdeckung von rund 64 Prozent unseres bisherigen Gesamtstrombedarfs. Als mögliche weitere Schritte kommen insbesondere die Prüfung eines Batteriespeichers sowie eine Ausweitung der Nutzung auf zusätzliche Verbrauchsbereiche in unserem Verwaltungsgebäude in Betracht.



4.3 Sigmaringen: Würthweg 4/6

Bei dem Gebäude Würthweg 4/6 in Sigmaringen handelt es sich um ein im Jahr 1993 fertiggestelltes Studentenwohnheim. Die insgesamt 30 Wohneinheiten werden sowohl in Form von Wohngemeinschaften als auch als Einzelapartments genutzt und dienen der Unterbringung von bis zu 63 Studierenden der Hochschule Albstadt-Sigmaringen.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgte bislang über einen Gaskessel. Nachdem die Stadtwerke Sigmaringen angekündigt hatten, dieses Gebiet als eines der ersten Quartiere in Sigmaringen an ein Nahwärmenetz anzuschließen, wurde für das Gebäude eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich, dass der Anschluss an die Nahwärmeversorgung unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten die sinnvollste Lösung darstellt. Die Installation der Übergabestation erfolgte durch die Stadtwerke Sigmaringen in enger Abstimmung mit einem regionalen Heizungsbaubetrieb. Dieser übernahm im Auftrag der GSW den Anschluss der neuen Übergabestation an die bestehende Heizungsanlage, den Austausch des Trinkwasserspeichers sowie den hydraulischen Abgleich sämtlicher Heizkörper im Gebäude.

Im Zuge der Umstellung konnte die Vorlauftemperatur des Heizungskreislaufs von bislang rund 70 °C auf etwa 50 °C und damit um rund 20 °C reduziert werden. Diese deutliche Absenkung ist auch auf den hydraulischen Abgleich zurückzuführen, durch den eine gleichmäßige Durchströmung aller Heizkörper im Gebäude erreicht wurde. Bereits davon erwarten wir eine spürbare Verringerung des Energieverbrauchs. Darüber hinaus wird die von den Stadtwerken Sigmaringen gelieferte Nahwärme überwiegend durch eine Hackschnitzelheizanlage erzeugt. Neben der Energieeinsparung leistet die Maßnahme damit auch einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und in dem Zusammenhang auch eine Verringerung der steigenden CO₂-Kosten. Der Anschluss an das Nahwärmenetz schafft somit gleichermaßen Vorteile für Umwelt, Mieterinnen und Mieter sowie die GSW als Vermieterin.



4.4 Bad Wildbad-Calmbach: Enzring 46

In Bad Wildbad-Calmbach besitzt die GSW im Enzring ein im Jahr 1988 errichtetes Mehrfamilienhaus mit sechs Mietwohnungen. Anlass für die im Berichtsjahr durchgeführte Fassaden- und Balkonsanierung waren insbesondere schadhafte Balkonbeläge einschließlich der Abdichtungen im Dachgeschoss. In diesem Bereich hatten sich bereits deutliche Schäden an der Fassade gezeigt, so dass eine Instandsetzung der betroffenen Bauteile erforderlich wurde.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte unter erschwerten Bedingungen, da der Zugang zum Gebäude ausschließlich über eine Treppeanlage möglich ist. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahme mussten daher insbesondere die Baustellenlogistik und der Materialtransport berücksichtigt werden.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Balkone mit einer neuen Bitumenabdichtung und einem neuen Balkonbelag in Form eines Steinteppichs versehen. Darüber hinaus wurde die Fassade aufgrund zahlreicher Risse im Putz überarbeitet und anschließend zweifach mit Silikonharz-Fassadenfarbe gestrichen. Ergänzend wurden die Holzoberflächen am Gebäude, darunter Dachgesims, Holzfenster, Haustür und Balkongeländer, abgeschliffen und neu beschichtet.



Ausbildung bei der GSW:

Nachwuchs fördern, Zukunft gestalten

Junge Menschen auf ihrem beruflichen Weg zu begleiten, ihnen Verantwortung zuzutrauen und sie für einen anspruchsvollen Beruf zu begeistern – das ist für die GSW nicht nur eine Investition in die eigene Zukunft, sondern auch ein Ausdruck gelebter gesellschaftlicher Verantwortung. Denn die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft braucht gut ausgebildete Fachkräfte, die fachliches Können, soziale Kompetenz und Verantwortungsbeusstsein miteinander verbinden.

Warum die Ausbildung von Immobilienkaufleuten bei der GSW einen besonderen Stellenwert hat, welche Erwartungen an Bewerberinnen und Bewerber gestellt werden und welche persönlichen Erfahrungen mit der Ausbildung verbunden sind, darüber sprechen Markus Weikum, Oliver Rieber und Stephanie Lilienthal-Leberer im Interview.

Warum bildet die GSW selbst aus?

Markus Weikum: „Für die GSW ist Ausbildung heute wichtiger denn je. Als Wohnungs- und Immobilienunternehmen stellen wir fest, dass es zunehmend schwieriger wird, am Arbeitsmarkt fachlich geeignete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden, welche die vielfältigen Anforderungen unserer Branche bereits mitbringen. Die Aufgaben in der Wohnungswirtschaft sind in den vergangenen Jahren deutlich komplexer geworden: rechtliche Vorgaben, technische Anforderungen, Digitalisierung, energetische Themen und soziale Fragestellungen nehmen kontinuierlich zu.“

Gleichzeitig stehen für die Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände heute weniger personelle Ressourcen zur Verfügung als früher. Deshalb sehen wir eine große Aufgabe darin, Fachkräfte nicht nur am Markt zu suchen, sondern sie selbst auszubilden und gezielt zu entwickeln. Wir können jungen Menschen früh vermitteln, wie vielfältig und gesellschaftlich relevant die Arbeit in der Wohnungswirtschaft ist. Gleichzeitig geben wir ihnen die Möglichkeit, fachlich und persönlich in die Aufgaben hineinzuwachsen und unsere Unternehmenskultur als Wohnungsunternehmen des Sozialverband VdK von Anfang an kennenzulernen.

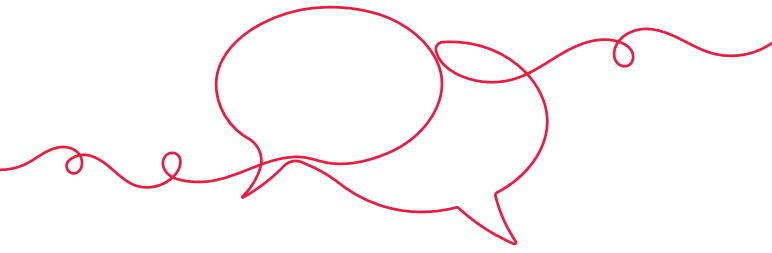
Für uns ist Ausbildung daher sowohl eine unternehmerische Notwendigkeit als auch ein Ausdruck gesellschaftlicher Verantwortung. Wir schaffen berufliche Perspektiven für junge Menschen und gewinnen zugleich die Fachkräfte, die wir benötigen, um unsere Aufgaben auch in Zukunft zuverlässig, kompetent und im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter erfüllen zu können.“

Welche Voraussetzungen muss eine Bewerberin beziehungsweise ein Bewerber mitbringen?

Markus Weikum: „Wer sich bei uns für eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann bewirbt, sollte zunächst ein echtes Interesse an den Themen Bauen, Wohnen und Immobilien mitbringen. Die Ausbildung bei uns ist sehr vielseitig, aber auch anspruchsvoll. Deshalb ist es wichtig, dass Bewerberinnen und Bewerber nicht nur gerne mit Menschen umgehen, sondern auch bereit sind, sich intensiv mit wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen und sozialen Fragestellungen auseinanderzusetzen. Auch die schulischen Voraussetzungen spielen eine Rolle. Idealerweise bringen Bewerberinnen und Bewerber ein ordentliches Abitur mit, aber auch mit einer Mittleren Reife ist eine Ausbildung bei uns möglich. Wichtig ist auf jeden Fall die sprachliche Ausdrucksfähigkeit, weil im Berufsalltag sehr viel schriftlich und mündlich kommuniziert wird – mit Mieterinnen und Mietern, Eigentümern, Behörden, Handwerkern und vielen weiteren Beteiligten. Außerdem ist die Ausbildung gerade auch in der Berufsschule fachlich anspruchsvoll, sodass eine solide schulische Grundlage sehr hilfreich ist.“

Ganz entscheidend ist für mich jedoch die persönliche Haltung. Wer bei uns ausgebildet werden möchte, sollte bereit sein, Verantwortung zu übernehmen und sich bewusst sein, dass Immobilienwirtschaft nicht nur aus Zahlen, Verträgen und Gebäuden besteht. Gerade in einem Wohnungsunternehmen arbeiten wir mit Menschen und für Menschen. Entscheidungen und Tätigkeiten haben oft eine soziale Dimension, insbesondere im Umgang mit Mieterinnen und Mietern.

Ich sage immer: Ich möchte in den Augen der Bewerberinnen und Bewerbern Feuer für diesen Beruf sehen. Sie sollten darauf brennen, Immobilienkauffrau oder Immobilienkaufmann zu werden. Wenn ein junger Mensch echtes Interesse, Neugier und Lernbereitschaft mitbringt, dann sind das schon einmal sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ausbildung bei der GSW.“



Ist es heute schwieriger geworden, geeignete Auszubildende zu finden?

Stephanie Lilienthal-Leberer: „Da der hohe Ausbildungsstandard für Immobilienkaufleute bei der GSW inzwischen bekannt ist und wir unsere Präsenz auf dem regionalen Ausbildungsmarkt in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut haben, erhalten wir erfreulicherweise zunehmend mehr Bewerbungen. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die reine Anzahl der Bewerbungen allein noch nichts darüber aussagt, ob die passende Bewerberin oder der passende Bewerber dabei ist. Entscheidend ist für uns nicht nur, dass jemand einen Ausbildungsplatz sucht, sondern, wie Markus bereits gesagt hat, dass er oder sie wirklich zu diesem Beruf, zu unserem Unternehmen und zu den Aufgaben in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft passt.“

Gerade die Ausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann verlangt eine gute Mischung aus fachlichem Interesse, Lernbereitschaft, Kommunikationsfähigkeit und Verantwortungsbewusstsein. Die Bewerberinnen und Bewerber müssen verstehen, dass es in diesem Beruf nicht nur um Immobilien geht, sondern immer auch um Menschen. Deshalb schauen wir im Auswahlverfahren nicht nur darauf, ob die schulischen Grundlagen stimmen und ob echtes Interesse am Beruf vorhanden ist, sondern ob auch die persönliche Haltung zu den Anforderungen der Ausbildung passt.

Insofern ist es heute tatsächlich schwieriger als noch vor einigen Jahren, die richtige Person für einen Ausbildungsplatz zu finden – nicht unbedingt, weil es zu wenige Bewerbungen gibt, sondern weil die Anforderungen an die Auszubildenden und späteren Immobilienkaufleute gestiegen sind.“

Die GSW hat bereits eine Vielzahl ausgezeichneten Immobilienkaufleute hervorgebracht.

Worauf führen Sie das zurück?

Oliver Rieber: „Dies ist in erster Linie unseren Auszubildenden selbst zu verdanken. Mit ihrem Engagement, Fleiß, Zielstrebigkeit und Wissensdurst bringen sie die entscheidenden Grundvoraussetzungen mit. Die Ausbildung bei der GSW eröffnet ihnen Einblicke in alle relevanten Ausbildungsbereiche über unsere unterschiedlichen Geschäftsbereiche hinweg: die Vermietung unserer Mietwohnungen im Bestandsmanagement, das Verwaltergeschäft in der Eigentumsverwaltung, das buchhalterische Arbeiten in unserem Rechnungswesen, die Entwicklung und Erstellung von Wohnraum im Baumanagement sowie den Verkauf von Immobilien im Vertriebs- und Maklerbereich.“

In allen Bereichen begleiten die Auszubildenden Kundengespräche, Baustellentermine, Wohnungsbesichtigungen, Notartermine, WEG-Versammlungen und viele weitere Termine. Bereits nach kurzer Zeit erhalten sie zudem die Möglichkeit, bestimmte Aufgaben wie zum Beispiel Wohnungsabnahmen selbst zu organisieren und durchzuführen. Dies macht unseren Auszubildenden großen Spaß und die Ausbildung interessant und abwechslungsreich.“

Auf welche Aspekte legen Sie, als Ausbildungsbeauftragte, besonderen Wert bei der Ausbildung junger Menschen?

Stefanie Lilienthal-Leberer: „Mir ist es ein Anliegen, dass unsere Auszubildenden möglichst viele Termine begleiten und von Anfang an wichtige Aufgaben übernehmen, zum Beispiel in der Vor- und Nachbereitung. Bei den Terminen handelt es sich um Kundengespräche im Vertrieb von Neubauwohnungen, Akquise- und Verkaufsgespräche im Maklerbereich, WEG-Versammlungen und vieles mehr. Unsere Auszubildenden dürfen gegen Ende der Ausbildung Termine selbstständig organisieren und durchführen. Außerdem ist es mir ein wichtiges Anliegen, die Werte, für welche die GSW steht, an unsere Auszubildenden weiterzugeben. Hierzu zählen für mich insbesondere Menschlichkeit und soziale Verantwortung.“

Was ist Ihr persönlicher Antrieb, junge Menschen bei der GSW auszubilden?

Oliver Rieber: „Es ist mir wichtig, dass junge Leute eine fachlich fundierte, aber auch spannende und abwechslungsreiche Ausbildung erhalten, welche die Grundlage für einen erfolgreichen Einstieg ins Berufsleben ist. Als Familienvater ist mir die Erziehung, Weiterentwicklung und Förderung junger Menschen eine Herzensangelegenheit. Und als Prüfer bei der IHK kann ich mein Fachwissen zudem noch ehrenamtlich zur Abnahme der mündlichen Abschlussprüfung für die Immobilienkaufleute einsetzen.“

Stefanie Lilienthal-Leberer: „Mein persönlicher Antrieb ist es, junge Menschen auf ihrem Weg ins Berufsleben zu begleiten und mitzuerleben, wie sie an ihren Aufgaben wachsen – fachlich wie persönlich. Es bereitet mir große Freude, mein Wissen aus der Praxis und meine Erfahrungen weiterzugeben und zu sehen, wie aus anfänglicher Unsicherheit zunehmend Selbstvertrauen entsteht. Besonders wichtig ist mir, dass unsere Auszubildenden früh Verantwortung übernehmen, selbstständig arbeiten und eigene Erfahrungen sammeln. Denn genau dadurch entwickeln sie sich weiter.“

Hatten Sie ein besonderes Erlebnis in Zusammenhang mit der Ausbildung, dass Sie mit uns teilen wollen?

Oliver Rieber: „Es ist jedes Mal aufs Neue ein wunderbares Erlebnis, wenn ein Azubi freudestrahlend nach Abschluss aller Prüfungen zurück ins Büro kommt und voller Stolz die bestandene Prüfung verkündet. Auch kleinere Erfolgserlebnisse werden regelmäßig „gefeiert“, wenn zum Beispiel eine selbstständig durchgeführte Wohnungsbesichtigung erfolgreich war und ein neues Mietverhältnis zustande kommt oder eine WEG-Versammlung eigenständig erfolgreich abgehalten wurde.“

Stefanie Lilienthal-Leberer: „Eine Auszubildende hat bereits im zweiten Lehrjahr eigenständig eine Immobilie im Maklerbereich verkauft und dabei den gesamten Prozess – vom Erstkontakt bis zum Notartermin – begleitet. Zu sehen, wie sie diese Verantwortung übernommen und den Verkauf erfolgreich abgeschlossen hat, war für sie ein tolles Erfolgserlebnis.“

Markus Weikum: „Eines der beruflich bewegendsten Erlebnisse war für mich, unseren ehemaligen Auszubildenden Marco Eisemann vor drei Jahren nach Berlin begleiten zu dürfen und zu erleben, wie er in einer sehr eindrucksvollen Feierstunde als Deutschlands bester Immobilienkaufmann ausgezeichnet wurde. Das war ein Moment, der mich persönlich sehr berührt und auch stolz gemacht hat. Für mich war dieser Tag deshalb auch eine Bestätigung dafür, wie wichtig es ist, junge Menschen zu fördern, ihnen etwas zuzutrauen und sie auf ihrem Weg verlässlich zu begleiten.“

Vielen Dank für das Gespräch!



Die Ausbildung bei der GSW

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



Markus Weikum, Ausbilder

Markus arbeitet seit 22 Jahren bei der GSW und ist als Prokurist in der Geschäftsleitung für geschäftsübergreifende Bereiche verantwortlich, zu denen auch die Ausbildung gehört. In den vergangenen 17 Jahren hat Markus 20 junge Menschen bei ihrer Ausbildung bei der GSW begleitet. Markus ist nebenberuflich Bürgermeister seiner Klemmbau-stein-Stadt und aktuell bemüht, ein neues Areal mit Unterhaltungseinrichtungen für die Bewohner zu entwickeln.



Stephanie Lilienthal-Leberer, Ausbildungsbeauftragte

Steffi ist seit 16 Jahren bei der GSW tätig. Im Vertrieb ist sie wie Oliver für den Verkauf der von der GSW erstellten Eigentumsimmobilien zuständig und vermittelt im Rahmen ihrer Maklertätigkeit zudem Fremdimmobilien. Darüber hinaus bildet sie unsere Auszubildenden im Maklergeschäft aus und gibt ihnen Einblick in die Entwicklung neuer Bauvorhaben. Die Ausbildung junger Menschen ist für Steffi eine Herzensangelegenheit, weshalb sie sich seit 2025 zusätzlich ehrenamtlich als Prüferin bei der IHK engagiert. Steffi erkundet in ihrer Freizeit gerne die heimische Natur bei ausgedehnten Spaziergängen und entspannt sich anschließend bei einem spannenden Thriller.



Oliver Rieber, Ausbildungsbeauftragter

Seit 18 Jahren ist Oliver für die GSW tätig. Im Vertrieb verkauft er von der GSW erstellte Eigentumsimmobilien und vermittelt im Rahmen seiner Maklertätigkeit auch Fremdimmobilien. Zudem bildet Oliver unsere Auszubildenden in den Bereichen Eigentumsverwaltung und Maklergeschäft aus und bereitet sie im letzten Ausbildungsabschnitt akribisch auf ihre Abschlussprüfung vor. Darüber hinaus engagiert er sich seit vielen Jahren ehrenamtlich als Prüfer für die IHK. Aktuell saniert er in seiner Freizeit sein neues Eigenheim und schafft für seine Familie eine Wohlfühloase.

Digitalisierung für mehr Wohnkomfort

6.1 Forschungsprojekte

Die GSW engagiert sich als Forschungs- und Anwendungspartnerin in geförderten Forschungsprojekten des Bundesministeriums für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) im Rahmen unterschiedlicher Technologieprogramme. Im Kern befassen sie sich mit der sicheren und übergreifenden Nutzung von Daten bei der Modellierung von künstlicher Intelligenz. In diesen Projekten stellt die GSW

den Zugang zu Anlagentechnik, vermittelt Forschungs- und Industriepartnern die Verantwortlichkeiten der Wohnungswirtschaft und sensibilisiert für die Anforderungen der Mietparteien. Hierbei werden insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen für private Wohnungen und ethische Aspekte beachtet.

SmartLivingNEXT[®] ForeSightNEXT

Seit 2023 beteiligt sich die GSW am Projekt „ForeSightNEXT – Plattform für Daten, künstliche Intelligenz und Services im Smart Living-Ökosystem“. Es wird vom BMFTR im Rahmen des Technologieprogramms „SmartLivingNEXT – Künstliche Intelligenz für nachhaltige Lebens- und Wohnumgebungen“ gefördert. Unser Interesse liegt in der Nutzung von anfallenden Daten in der Wohnungswirtschaft unter Wahrung des Datenschutzes.

In den vorangegangenen Projektjahren lag der Fokus auf der Entwicklung von Anwendungsfällen (User Stories) und hierin immer wieder auf der Perspektive der Anwenderinnen und Anwender. 2025 ging es unter anderem um die Fragestellung, welche Daten im Gebäudebestand anfallen und wie sich diese für die Wohnungswirtschaft nutzbar machen lassen, selbst wenn die Daten durch Dritte im Auftrag erhoben werden. Beispiele hierfür sind die Verbrauchsdaten der Heizungen in den Gebäuden, die durch Messdienstleister erhoben werden, die Protokolle von Schornsteinfegern, die Daten zu Heizungen bei den Herstellern, die alle Auftragsnehmer der Wohnungsunternehmen sind.

Trotz der Einführung des EU Data Act gestaltet sich der Zugang zu diesen und anderen Daten schwierig – oder sie stehen in Formaten bereit, die keine Weiterverarbeitung erlauben. Daraus ergeben sich unter anderem Auswirkungen auf die Entwicklung von KI-Modellen, die ihren Nutzen für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieterinnen und Mieter nur entwickeln können, wenn sie zuvor aus den oben erwähnten Daten lernen konnten. 2025 war weiterhin davon bestimmt, die Wohnungswirtschaft betreffende rechtliche Rahmenbedingungen zu sammeln und zu bewerten und in Abstimmung mit den Projektpartnern auf ihre Relevanz für das Projekt zu prüfen.

Der 2025 in Kraft getretene EU AI Act ist der europäische Ansatz, KI-basierte Entwicklungen zu regeln, um die Datensouveränität europäischer Bürgerinnen und Bürger zu schützen. Er formuliert auch Anforderungen an Unternehmen, die auf KI basierende Anwendungen in den Umlauf bringen. Für eine Sensibilisierung der Projektpartner lud die GSW zu einem Workshop mit einem Experten des verantwortlichen Normungsgremiums ein, um das Verständnis hierzu zu vertiefen.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf:
www.smartlivingnext.de



Die GSW ist bereits im dritten Jahr Anwendungspartnerin im Forschungsprojekt „SECAI“ („Sustainable heating through Edge-Cloud-based AI Systems“ oder „Edge-Cloud-basierte KI-Systeme für nachhaltiges Heizen“), das vom BMFTR im Rahmen des Technologieprogramms „Edge Datenwirtschaft“ (www.secai-energy.de) gefördert wird. Das Ziel von SECAI ist, das Heizen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Hilfe von künstlicher Intelligenz (KI) und Edge Computing bedarfsgerechter zu steuern. Edge Computing bedeutet, dass Daten vor Ort und nicht zwingend in der Cloud verarbeitet werden. Das Projekt konzentriert sich auf drei Themenfelder:

- Bedarfsgerechtes Heizen ohne Komfortverlust für die Mieterinnen und Mieter
- Nutzen des Heizverhaltens aller Haushalte in einem Gebäude in Kombination mit Wetterprognosen zur optimierten Bereitstellung von Wärme
- Motivation der Mieterinnen und Mieter zu einem bewussten, das heißt sparsameren Umgang mit Energie

Wurden in den ersten beiden Jahren die ausgewählten Gebäude und Wohnungen technisch ausgestattet, stehen im dritten Projektjahr Erkenntnisse aus dem Heizverhalten und daraus abgeleitet die Optimierung von Heizkurven im Vordergrund. Nutzungsdaten der Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes zu bestimmten Zeiten werden gesammelt und die Vorlauftemperaturen der Wärmeerzeuger entsprechend dem Bedarf im Tagesverlauf abgesenkt oder angehoben.

Neben diesen KI-gesteuerten Anpassungen werden die Mieterinnen und Mieter auch analog angeregt, ihr Heizverhalten zu verändern. Zugrundeliegend ist die Erkenntnis, dass Mieterinnen und Mieter aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht wissen, wie „richtig“ geheizt wird, und erworbene Erkenntnisse während der Sommermonate wieder vergessen.

Fenster nicht gekippt! / Fereastra nu este înclinată!



Sehr gut, die Fenster sind geschlossen!
Heizkosten werden gespart, das Klima geschützt.

Foarte bine, ferestrele sunt închise!
Costurile de încălzire sunt economisite, iar clima este protejată.



Aus diesem Grund entwickelte unser Team Forschung & Entwicklung im Rahmen des Projekts einen Wegweiser für das „richtige“ Heizen, der dieses Wissen niederschwellig vermittelt oder auffrischt. Hierfür wurde eine Kommunikationsfigur geschaffen, die kurz und knapp und ohne erhobenen Zeigefinger Informationen vermittelt. Der Wegweiser liegt in mehreren Sprachen vor und dient als Basis für weitere Informationsangebote wie zum Beispiel eine Müll-Fibel.

Innerhalb des Projektes wurde zudem eine App entwickelt, die den Mieterinnen und Mietern Vorschläge macht, wie sie ihr Heizverhalten optimieren können. Die Erprobung findet in der Heizperiode 2025/26 statt.



SECAI-App auf Mieterhandy

Das Projekt SECAI wurde in der Fachwelt aufmerksam begleitet und auf Messen interessiert zur Kenntnis genommen.

6.2 Interne Entwicklungsprojekte



Digitalthermostat

Digitale Thermostate

Das Angebot von digitalen Thermostaten, die für die Wohnungswirtschaft geeignet sind, ist beschränkt. Sie müssen funktionieren, ohne auf Strom, Internet, Smartphones mit Mindesteigenschaften oder Accounts von Mieterinnen und Mieter angewiesen zu sein. Außerdem müssen sie gewährleisten, dass von Mieterinnen und Mietern hinterlegte Einstellungen bei einem Mieterwechsel ohne Aufwand zurückgesetzt werden können. Neben einem dynamischen hydraulischen Abgleich sollen sie von uns erwünschte Funktionen wie das Schließen der Heizungsventile bei geöffnetem Fenster oder die Vorgabe einer Maximaltemperatur bieten.

Zunächst wurde eine überschaubare Anzahl von Wohnungen mit einer Lösung ausgerüstet. Durch den hydraulischen Abgleich wurde sichergestellt, dass Wärme auch bei geringeren Vorlauftemperaturen in alle Räume aller Wohnungen gleichmäßig verteilt wird. Die Zusatzfunktionen unterstützen Mieterinnen und Mieter, die motiviert sind, Heizenergie einzusparen: Sie können in einer App Pläne für den Wärmebedarf in den einzelnen Räumen hinterlegen und die Heizung bei geöffnetem Fenster automatisch „zudrehen“ lassen.

Auch wenn die Zahlen der Heizperiode 2025/2026 noch nicht vorliegen und damit mögliche Veränderungen des Heizenergieverbrauchs im Vergleich zu Referenzwohnungen noch nicht beziffert werden können, wird die GSW diese Lösung nicht weiterverfolgen. Hintergrund ist, dass gerade die für uns ausschlaggebenden Funktionen der Zustimmung der Mieterinnen und Mieter bedürfen und es daher nicht gewährleistet ist, dass diese überhaupt zur Anwendung kommen.



Juconn on Tour

Digitaler Heizungskeller

Für die Ausstattung der Heizungskeller wurde die Immoconn-Lösung im Gebäudebestand der Gesellschaft ausgerollt. Bis Jahresende war bereits der Großteil der knapp 300 Heizungsanlagen ausgestattet, Optimierungsvorschläge waren unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Warmwasserversorgung erstellt und erste Optimierungsmaßnahmen getroffen worden. Bis auf die Bereitstellung der Gebäudeadressen waren seitens der GSW keine weiteren Vorarbeiten notwendig. Vor allem eine Festlegung zur Ausstattung der Keller (Art und Anzahl von Sensoren) entfiel.

Bis zum Jahresende konnte man bereits erste Erkenntnisse gewinnen und Vorteile hinsichtlich des Betriebs ausmachen:

- Die Immoconn-Installation erfolgt durch Fachkräfte, die „Ungeheimheiten“ in den Anlagen zeitnah an die GSW weitergeben.
- Durch die umfänglichen Installationsprotokolle und Anlagen-Schemata verfügt die GSW nun über ein umfassendes Wissen über ihre verbauten Anlagen.
- Störungen der Wärme- und Warmwasserbereitstellung führen zu aussagekräftigen Meldungen. Durch den Zugriff auf die zugrunde liegenden Daten können Ursachen schneller eingegrenzt, die eingebundenen Handwerksbetriebe mit detaillierten Informationen versorgt und der Erfolg ihres Einsatzes überprüft werden.
- Die zuständigen Verwalterinnen und Verwalter der GSW sind gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch besser auskunftsfähig.
- Umgesetzte Optimierungsvorschläge zeigen Hinweise auf einen geringeren Energieeinsatz, die auf Grund fehlender Gesamtabrechnungen allerdings noch nicht beziffert werden kann.

Bereits im letzten Quartal 2025 zeigte sich anhand der gemessenen Werte, dass die bereitgestellte und genutzte Vorlauftemperatur von Wärmeerzeugern nicht zwingend von der Energiegüte der Gebäude abhängig ist. Basierend auf den gesammelten Daten, die mit Außentemperaturen abgeglichen wurden, geht unser Team Forschung & Entwicklung davon aus, dass etliche Gebäude ohne zusätzliche energetische Sanierung für eine vertiefte Prüfung eines Wärmepumpeneinsatzes in Betracht kommen.

Was zeichnet sich für 2026 ab?

Bis zur nächsten Heizperiode sind alle Anlagen in unserem Gebäudebestand mindestens einmal optimiert. Konkret bedeutet dies, dass die Komponenten im Heizungskeller aufeinander abgestimmt und gegebenenfalls unterdimensionierte Komponenten (Pumpen, Plattenwärmetauscher) ersetzt sind. Die Wärmeerzeugung ist auf die notwendigen Temperaturen für Heizen und Warmwasser reduziert. Zudem sind alle Anlagen an eine automatisierte Optimierung der Wärmeerzeugung angeschlossen, auf die bei Bedarf manuell Einfluss genommen werden kann.

Digital unterstützte Optimierung des Anlagenbetriebs

Die GSW will sich nicht in kostenintensive energetische Sanierungen drängen lassen, die das Wohnen für die Mietparteien zwangsläufig verteuern. Wir verfolgen stattdessen zunächst das Ziel, den Betrieb der Heizungsanlagen auf Basis erhobener Betriebsdaten zu verbessern und damit den Energieeinsatz und die Emissionen perspektivisch zu reduzieren. Ein Schritt hierzu ist die kontinuierliche Erfassung und Optimierung der Energieerzeugung und -verteilung – denn viele Studien belegen, dass die Anlagentechnik im Heizungskeller häufig überdimensioniert und gleichzeitig nicht gut aufeinander abgestimmt ist, wodurch eine zu hohe Wärmemenge erzeugt wird. Ein weiterer Schritt ist das Einwirken auf das Heizverhalten unserer Mieterinnen und Mieter durch Aufklärung und digitale Thermostate.

In einer umfassenden Marktrecherche hat unser Team Forschung & Entwicklung in den Vorjahren Angebote unterschiedlicher Anbieter gesammelt und hinsichtlich einer Reihe vordefinierter Kriterien bewertet. Anfang 2025 wurden in einer Auswahl von Wohnungen teilweise digitale Thermostate verbaut. Mitte des Jahres wurde der Auftrag für die digitale Ausstattung aller Heizungskeller in unserem Gebäudebestand mit der Lösung Immoconn an den Anbieter Juconn GmbH vergeben.

6.3 Wissens- und Know-Transfer



AAL-Wohnung Waiblingen

Unsere AAL-Musterwohnung in Waiblingen gibt es inzwischen über zehn Jahre. Neben funktionalen Aktualisierungen kommt es inzwischen vermehrt zum Austausch veralteter Komponenten und dem Rückbau nicht mehr existierender Lösungen. Nach wie vor wird die Wohnung regelmäßig für Präsentationen, Schulungen und individuelle Ad-hoc-Beratungen genutzt. Sie vermittelt noch immer eine Idee davon, wie Barrierefreiheit und der Einsatz von Assistenzanwendungen das Leben mit Beeinträchtigungen, entweder durch Erkrankungen oder hohes Alter, erleichtern können. Durch die langfristige Erfahrung in diesem Bereich konnten 2025 wieder zwei externe Bauvorhaben von sozial orientierten Einrichtungen unterstützt werden.

Solidarität mit Hilfsbedürftigen vor Ort und in der Welt

Als Unternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. ist es für uns selbstverständlich, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Diese Verantwortung zeigt sich nicht allein darin, guten Wohnraum zu schaffen. Vielmehr gehört es zu unserem Selbstverständnis, Jahr für Jahr Solidarität mit Menschen zu üben, die auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Darüber hinaus fördern wir seit

vielen Jahren karitative Einrichtungen, kulturelle Träger sowie Schulen in der Region Sigmaringen. Auch im Jahr 2025 haben wir wieder unterschiedliche Einrichtungen und Projekte unterstützt, von denen wir nachfolgend einige beispielhaft vorstellen möchten.

7.1 GSW ermöglicht „Herzenswünsche“

Janosch* ist zehn Jahre alt und besucht das Hör-Sprachzentrum der Zieglerschen. Seit dem frühen Tod seines Vaters lebt er allein mit seiner Mutter. Der Vater fehlt ihm jeden Tag. Nach der ersten Trauer möchte seine Mutter ihm nun eine feste Bezugsperson ermöglichen: eine Ersatz-Oma. Eine Freiwillige, zu der Janosch bereits ein gutes Verhältnis hat, wurde gefunden. Was noch fehlt, ist ein kleines Budget für gemeinsame Unternehmungen wie Kino, Schwimmbad oder ein Pizzaessen. Der alleinerziehenden Mutter fehlt dafür das Geld, und auch die ältere Dame kann wegen ihrer kleinen Rente nur ihre Zeit schenken.

Thomas Raabe*, 56 Jahre, war ein sportlicher Mensch. Laufen, Wandern und Radfahren bestimmten sein Leben – bis er bei einer Wanderung in den Alpen plötzlich einen Herzinfarkt erlitt. Als er wieder zu sich kam, war nichts mehr wie zuvor: Sein Geist ist wach, doch sein Körper nicht mehr belastbar. Heute lebt Thomas Raabe im Pflegeheim der Zieglerschen in Heubach, ist auf ständige Betreuung angewiesen und spürt, dass seine Kräfte weiter nachlassen. Thomas Raabe hat deshalb einen besonderen Wunsch: Er möchte noch einmal Sport live erleben – die Spannung, die Geräusche und die Atmosphäre im Stadion. Am liebsten würde er ein Spiel der Stuttgart Scorpions besuchen. Das Pflegeteam aus Heubach möchte ihm diesen Wunsch erfüllen. Benötigt werden dafür Mittel für Fahrtkosten, Eintritt und ein Fan-Trikot als Erinnerung an einen besonderen Tag.

Auch in 2025 spendeten wir der Aktion „Herzenswünsche“ der Johannes-Ziegler-Stiftung zu Weihnachten 2.500 Euro, um Menschen wie Janosch und Thomas Raabe zu helfen. Die Stiftung unterstützt im Rahmen dieser Aktion seit Jahren Menschen und Projekte, für die es keine öffentlichen Mittel gibt.

(*) Namen geändert

Sie interessieren sich für die Aktion „Herzenswünsche“? Dann besuchen Sie die Website der Zieglerschen:
www.zieglersche.de/spenden
oder nutzen den QR-Code.



**Selbst ein kleiner Beitrag
kann viel bewirken**

7.2 Hospiz Johannes



Sie interessieren sich für das Hospiz Johannes? Dann besuchen Sie die Website des Förderverein Hospiz Johannes e. V.: www.foerderverein-hospiz-johannes.de.

Das Hospiz Johannes ist eine gemeinsame Einrichtung des Zollernalbkreises und des Landkreises Sigmaringen. Mit seinen acht Plätzen ergänzt es die bestehende Hospizarbeit in beiden Landkreisen um einen wichtigen und wertvollen Baustein. Betrieben wird das Hospiz von der St. Elisabeth-Stiftung mit Sitz in Bad Waldsee. Diese wurde im Jahr 1999 von den Franziskanerinnen von Reute gegründet, um die seit 150 Jahren bestehende karitative Arbeit des Ordens dauerhaft fortzuführen und für die Zukunft zu sichern. Der Leitsatz der Stiftung lautet: „Wir sind da und helfen, wenn Menschen uns brauchen.“ Unter diesem Anspruch begleitet, betreut und pflegt die St. Elisabeth-Stiftung Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen – im Leben, im Sterben und über den Tod hinaus.

Im vergangenen Jahr spendeten wir 2.000 Euro an den Förderverein Hospiz Johannes e. V. Mit unserer Spende wollen auch wir einen Beitrag für die Betreuung von schwerstkranken und sterbenden Menschen im Zollernalbkreis und im Landkreis Sigmaringen leisten.

7.3 Sichere Häuser und eine wirtschaftliche Existenz für marginalisierte Menschen in Indien

Viele der betroffenen Menschen sind alleinerziehend, leben mit körperlichen Beeinträchtigungen oder gehören einer marginalisierten Volksgruppe an. Gemeinsam mit ihren Familien müssen sie unter menschenunwürdigen Bedingungen leben: in engen Hütten aus Bambus, in denen sich die Hitze staut und bei Regen Wasser durch undichte Strohdächer eindringt. Gleichzeitig fehlt ihnen die Möglichkeit, durch eigene Arbeit ein ausreichendes Einkommen zu erzielen, um ihre Wohnsituation aus eigener Kraft nachhaltig zu verbessern.

Um diesen Familien neue Perspektiven zu eröffnen, hat die DESWOS gemeinsam mit der indischen Organisation „Rural Education and Action for Liberation“ (REAL) ein neues Projekt gestartet. In fünf Dörfern im Villupuram Distrikt im Südosten Indiens soll die Wohn- und Einkommenssituation von 50 Familien und damit von rund 300 Menschen dauerhaft verbessert werden. Die GSW unterstützte dieses DESWOS-Projekt mit 6.500 Euro. Mit unserer Spende können zehn solide Häuser mit Toiletten gebaut werden.



Einzelheiten erfahren Sie auf:
www.deswos.de/projekte/hausbau/hausbau-villupuram-indien



7.4 Hilfe zur Selbsthilfe in Malawi



Besuchen Sie auch die Website:
www.deswos.de/helfen/aktuelle-initiativen/genossenschaften-für-malawi

Das Jahr 2025 stand international im Zeichen der Genossenschaften. Zugleich war es das Jahr, in dem die deutsche Wohnungswirtschaft mit einer neuen Spendeninitiative gezeigt hat, wie die genossenschaftliche Idee der Solidarität ganz konkret mit Leben gefüllt werden kann.

Ziel der Initiative war es, dass Wohnungsgenossenschaften aus Deutschland die erste jemals in Malawi gegründete Wohnbaugenossenschaft, die Tamanga Housing Cooperative, unterstützen. Auch wenn die GSW selbst keine Genossenschaft ist, hat uns das Projekt als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen überzeugt und begeistert. Deshalb haben wir uns ebenfalls beteiligt und die Initiative mit 2.025 Euro unterstützt. Insgesamt schlossen sich im Jahr 2025 mehr als 80 Genossenschaften und Unternehmen der Spendenaktion an. Gemeinsam stellten sie rund 115.000 Euro als Startkapital für die erste Wohnbaugenossenschaft in Malawi zur Verfügung.

7.5 Hilfsprojekt MARIPHIL

Für unzählige Familien auf den Philippinen ist Hunger ein täglicher Begleiter. Weil verlässliche Erwerbsmöglichkeiten fehlen oder Arbeit häufig nur zeitlich begrenzt vorhanden ist, reicht das Einkommen vieler Menschen nicht aus, um die eigene Familie ausreichend zu versorgen. Wer noch einigermaßen zurechtkommt, lebt meist vor allem von getrocknetem Fisch und einer Handvoll Reis. Nur Familien, die ein eigenes Stück Land besitzen, können diesen sehr kargen Speiseplan gelegentlich durch etwas Obst und Gemüse ergänzen. Besonders kinderreiche Familien sowie Menschen, die durch einen Schicksalsschlag in extreme Armut geraten sind, gehören zu denjenigen, die oft zu wenig haben, um jeden Tag wirklich satt zu werden.

Auch in dem Gebiet, in welchem das Hilfsprojekt MARIPHIL e. V. tätig ist, leiden viele Familien während der Weihnachtszeit unter Armut und Hunger. Mit unserer Spende von 1.000 Euro konnten 875 Kilogramm Reis für 25 Familien erworben werden.

Wenn auch Sie helfen möchten: www.mariphil.net/



Dankschreiben philippinischer Familien für die erhaltenen Reis-säcke



Diese fünf Projekte stellen nur eine Auswahl dar. Die GSW unterstützt darüber hinaus jedes Jahr zahlreiche soziale, kulturelle und sportliche Projekte in der Region.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

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

Alle Angaben in EUR.

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

Alle Angaben in EUR.

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

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

Alle Angaben in EUR.

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

Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

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

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

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

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

Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

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

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

Stuttgart, 10. Juli 2026

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

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

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

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

Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

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

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

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

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

Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse

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

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

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

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

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

Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

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

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

Beschlussfassung Jahresabschluss 2025

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

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

Beschlussfassung des Aufsichtsrates:

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

Dank an Geschäftsführer und Mitarbeiter

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

Rottenburg am Neckar, 17. September 2026

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz
Vorsitzender



Geschäftsbericht online

Die ausführliche Version des Geschäftsberichts 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht können Sie im Internet auf unserer Website nachlesen:

www.gsw-geschäftsbericht-digital.de

Herausgeber:

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

Konzept und Realisation:

www.stolpundfriends.de

Fotos:

S. 1, S. 3, S. 18, S. 20, S. 21 unten, S. 22, S. 23 unten,
S. 24, S. 27, S. 28, S. 29, S. 30, S. 38 | MOOI FOTOGRAFIE

S. 4, S. 6, S. 10, S. 17, S. 19, S. 21 oben,
S. 23 oben, S. 25, S. 34 | KREATIV KOMPANIE GmbH

S. 28 oben, S. 36, S. 37 rechts, S. 41 unten | GSW

S. 12–15 | KI-generiert mit ChatGPT (OpenAI)

S. 37 links | Shutterstock: GeoFrames

S. 50 | Shutterstock: perfectlab

S. 40 oben | St. Elisabeth-Stiftung

S. 40 unten, S. 41 oben | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

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

GSW Gesellschaft für

Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

– Bauträgerunternehmen des VdK –

Leopoldplatz 1 | 72488 Sigmaringen

Telefon 07571 724-0

info@gsw-sigmaringen.de

www.gsw-sigmaringen.de

Immobilienunternehmen des VdK



Immobilienunternehmen des VdK

GSW

wohnen • bauen • leben



Hier baut die GSW.

www.gsw-stadt.at

Hier baut die GSW.

www.gsw-stadt.at

GSW

GSW