Finanzbericht 2025

GWG GRUPPE

75 Jahre GWG · 1950 – 2025

Kennzahlen GWG-Gruppe

		2025	2024
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	Mio. €	1.299,0	1.306,6
Anlagevermögen	Mio. €	1.244,6	1.230,8
Eigenkapital	Mio. €	446,4	430,2
EK-Quote	%	34,4	32,9
EK-Rendite	%	4,3	3,8
Verbindlichkeiten	Mio. €	812,8	836,0
GK-Rendite	%	2,4	2,2
Operative Kennzahlen			
Umsätze	Mio. €	**166,3**	**158,9**
aus Bewirtschaftungstätigkeit	Mio. €	154,4	149,0
aus Verkauf von Grundstücken	Mio. €	8,8	5,9
aus Betreuungstätigkeit	Mio. €	0,2	0,9
aus anderen Lieferungen und Leistungen	Mio. €	2,9	3,1
EBITDA	Mio. €	64,1	60,6
Jahresergebnis	Mio. €	19,2	16,3
Cashflow (nach DVFA/SG)	Mio. €	45,6	43,0
Bestands- und Leistungskennzahlen			
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Anzahl	**12.578**	**12.676**
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.250	11.209
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht	Anzahl	1.328	1.467
Gesamt vermietbare Fläche	m²	875.620	880.847
Investitionsvolumen	Mio. €	44,0	29,4
Jahressollmieteinnahmen eigener Bestand	Mio. €	104,0	102,1
Durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende eigener Bestand	€/m²	10,5	10,2
Leerstandsquote eigener Bestand zum 31.12.2025	%	0,4[2)]	0,5[2)]
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m²/p.a.	41,8	39,5
Zahl der laufenden Projekte in Bau/Planung/Bauvorbereitung	WE[1)]	1.100	1.200

[1)] Angaben gerundet.
[2)] Bereinigt um Sondereffekte (Entmietung Schwabing, Sendling und Langenhorn).

INHALT

02 Über die GWG-Gruppe
03 Bewirtschafteter Immobilienbestand
04 Unsere Erfolgsgeschichte

UNTERNEHMEN

06 Brief des Vorstands
12 Bericht des Aufsichtsrats
15 Organe der Gesellschaft

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

18 Grundlagen des GWG-Konzerns
20 Wirtschaftsbericht
27 Prognosebericht
28 Risiko- und Chancenbericht
36 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
37 Abhängigkeitsbericht

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

40 Konzernbilanz zum 31.12.2025
42 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
43 Konzernkapitalflussrechnung
44 Konzerneigenkapitalspiegel
46 Konzernanhang
60 Bestätigungsvermerk Konzern

ANGABEN ZUR GWG AG

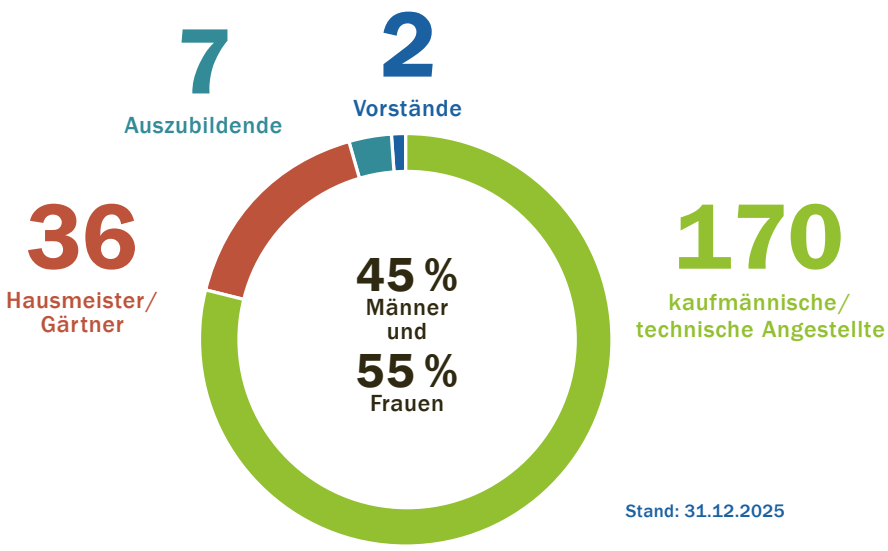
66 Bilanz zum 31.12.2025
68 Gewinn- und Verlustrechnung

69 Kontakt und Impressum

Über die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe mit Sitz in Stuttgart ist das Wohnungsunternehmen der R+V Versicherungsgruppe. Seit über 75 Jahren ist sie als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger tätig. Bundesweit bewirtschaftet sie rd. 12.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. € 1,3 Mrd. im Jahr 2025 gehört die GWG-Gruppe zu den großen mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland und veröffentlicht seit vielen Jahren freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht.

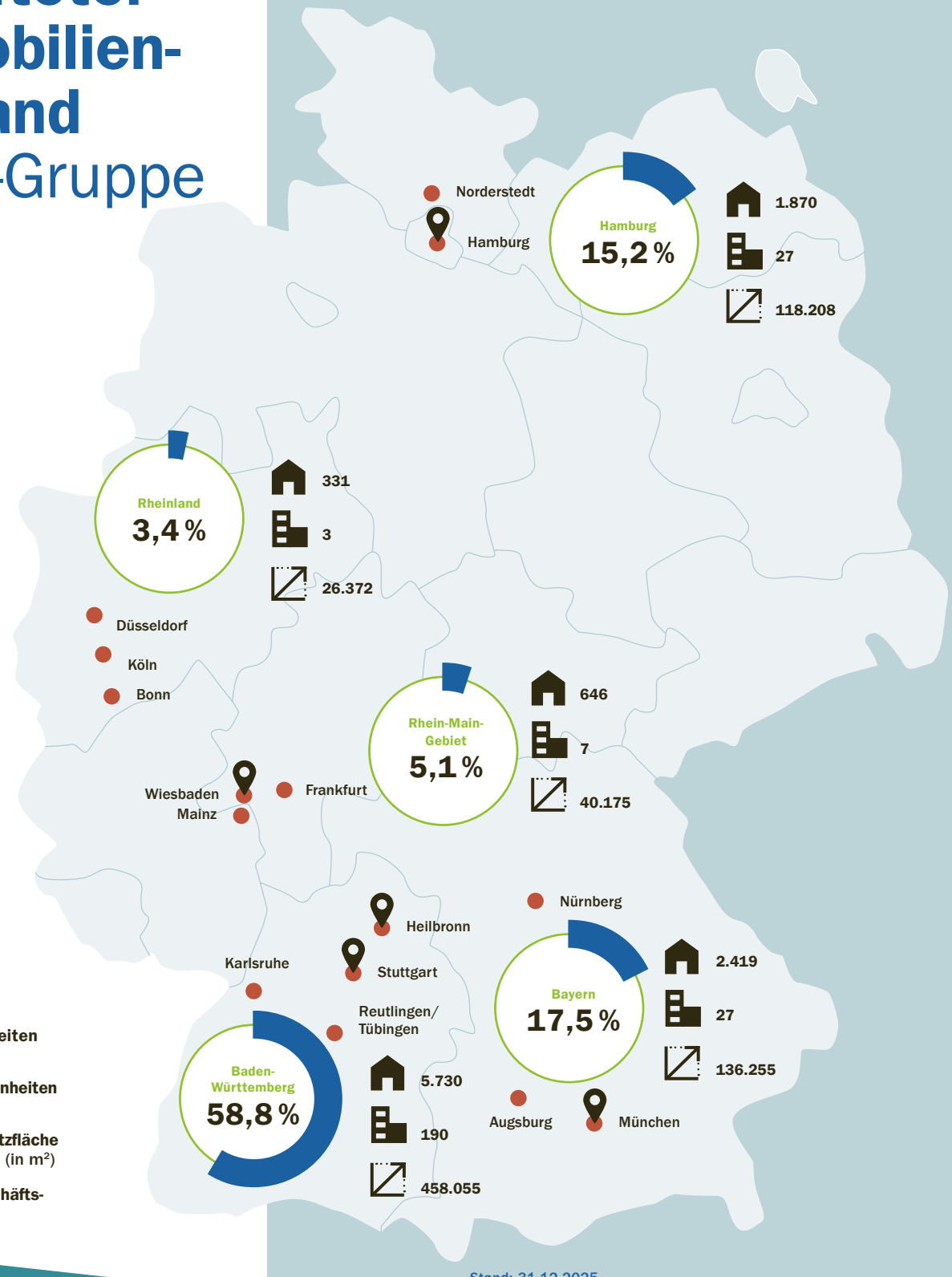
Wir beschäftigen insgesamt 215 Mitarbeitende



Stand: 31.12.2025

Bewirtschafteter Immobilienbestand

GWG-Gruppe



Wohneinheiten (Anzahl)

Gewerbeeinheiten (Anzahl)

Wohn-/Nutzfläche insgesamt (in m²)

GWG-Geschäftsstellen

Stand: 31.12.2025

* Sämtliche Prozentangaben beziehen sich auf die Wohn-/Nutzfläche. Die Werte spiegeln den eigenen Bestand der GWG-Gruppe wider (ohne Bestandsbewirtschaftung Pacht)

1950–2025 **75 Jahre GWG-Gruppe – eine Erfolgsgeschichte**

Unsere Vision:
Wir gestalten Wohnräume von morgen – nachhaltig, innovativ und mit einem Service, der unsere Mieterinnen und Mieter begeistert.

1950

DIE GRÜNDUNG DER GWG
1950 wird die GWG gegründet, um Wohnungsnot zu lindern. Schon im ersten Jahr entstehen 64 Wohnungen, bis 1960 wächst der Bestand auf 1.280. Kleine, aber moderne Wohnungen mit Bad, Küche und oft Balkon sind für viele eine Neuheit.

1960

WANDEL UND WACHSTUM
Der Nachkriegs-Bauboom flaut ab, doch die GWG denkt weiter: Erste Wohn-Gewerbe-Projekte entstehen, die Nahversorgung kommt ins Wohnviertel. Steigende Ansprüche an Wohnkomfort führen zu größeren Wohnungen, modernen Hochhäusern und Satellitenstädten.

1970

INNOVATION UND VORSPRUNG
Moderne Technik hält Einzug: Gas-Zentralheizungen ersetzen Öl- und Kohleöfen. Während der Ölkrise wird diese Weitsicht belohnt. Die GWG bleibt ihren Grundsätzen treu: nachhaltige Investitionen und soziale Verantwortung.

1980

WERTE, DIE BLEIBEN
1980 zählt die GWG 4.000 Wohnungen. Trotz Steuerreform und Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit bleibt sie ihrem sozialen Auftrag treu. Keine Massenkündigungen, keine Luxuswende – stattdessen weiterhin Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.

WACHSTUM MIT WEITSICHT

Mit 7.000 Einheiten startet die GWG ins neue Jahrtausend. 2002 übernimmt die R+V die Mehrheit – die GWG wächst weiter, eröffnet neue Standorte und wird wirtschaftlich stärker. Trotz Expansion bleibt das Ziel: Wohnen für alle.

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

Die GWG steigt in die Nachhaltigkeitsberichterstattung ein und hat den ersten Klimafahrplan veröffentlicht. Zukünftig wird sie eine Mindestquote von 20 % mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen im eigenen Portfolio umsetzen.

1990 2000 2010 2020 2025

EINHEIT UND NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Nach der Wiedervereinigung baut die GWG 1990 über 220 neue Wohnungen. Wirtschaftliche Umbrüche fordern neue Ideen. Altersgerechtes Wohnen rückt in den Fokus. Mit der BWG-Übernahme 1998 stärkt sie ihre Rolle als Bauträger.

VIELFALT IM WOHNUNGSBAU

Die GWG steht für vielfältigen Wohnraum – für Singles, Familien, Senioren und Studierende. Es entstehen ganze Quartiere mit Nahversorgung und Kita vor Ort. So wächst der Immobilienbestand bis Mitte des Jahrzehnts auf über 10.000 Einheiten.

UNSER 75-JÄHRIGES JUBILÄUM

Die vorausschauend abgesicherte und solide Finanzlage, die klare strategische Orientierung auf relevante Zukunftsthemen sowie ein Portfolio an wirtschaftsstarken Standorten bilden auch weiterhin die tragenden Säulen für den nachhaltigen Erfolg der GWG. Sie bewirtschaftet heute bundesweit rund 12.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, Kundinnen und Kunden, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 war für die GWG-Gruppe ein ganz besonderes: Wir feierten unser 75-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum erfüllt uns mit Stolz und Dankbarkeit – und es ist zugleich Anlass, den Blick sowohl zurück als auch nach vorn zu richten. Seit unserer Gründung im Jahr 1950 haben wir uns durch alle Marktphasen hinweg kontinuierlich weiterentwickelt und uns bis heute immer wieder erfolgreich neuen Rahmenbedingungen gestellt. Unser klarer Fokus, verankert durch Vision und Mission in allen unternehmerischen Prozessen, wird auch in Zukunft sicherstellen, dass wir durch nachhaltigen Erfolg ein verlässlicher Partner für alle unsere Stakeholder bleiben.

Wir leben in herausfordernden Zeiten. Über Jahrzehnte verlässliche Eckpfeiler unseres Wohlstands lösen sich auf, geopolitische Krisen und fundamentale Veränderungen in den ökonomischen Schwerpunkten in Verbindung mit großen klimatischen Herausforderungen zeigen uns deutlich, dass das ehemals erfolgreiche „Geschäftsmodell Deutschland“ nicht mehr wie bisher funktioniert. Insofern war auch das Berichtsjahr 2025 geprägt von hohen Unsicherheiten: Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine, wo der Angriffskrieg Russlands bereits mehr als vier Jahre andauert, eine massive Eskalation im Nahen Osten sowie protektionistische Tendenzen wichtiger Handelspartner belasten in einem bisher im Nachkriegsdeutschland nicht gekannten Umfang das Vertrauen von Unternehmen und privaten Haushalten in die wirtschaftliche und politische Stabilität gleichermaßen. Gestiegene Energiepreise führen zu einem Wiederanstieg der Inflationsrate, eine Energie- und Rohstoffverknappung durch massiv gestörte Lieferketten belasten das ohnehin schwache Wachstum der deutschen Wirtschaft.

> **Das Jahr 2025 war für die GWG-Gruppe ein ganz besonderes: Wir feierten unser 75-jähriges Bestehen.**
>
> **Der Vorstand**

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft 2025 zwar um 0,2 % gewachsen – im internationalen Vergleich bleibt Deutschland damit allerdings deutlich hinter den meisten EU-Staaten sowie den USA und China zurück. Parallel dazu sprechen verschiedene Wirtschaftsinstitute von der längsten Schwächephase der Nachkriegsgeschichte, was sich in schwacher Industrieproduktion, verhaltenen Investitionen und gedämpften Geschäftserwartungen widerspiegelt.

Laut Statistischem Bundesamt sind im Jahr 2025 über 24.000 Unternehmensinsolvenzen beantragt worden. Das entspricht einem Anstieg von mehr als 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Vor diesem Hintergrund steht die Bundesregierung unter erheblichem Handlungsdruck. Das Wahlergebnis und die

historisch hohe Wahlbeteiligung bei der Bundestagswahl im vergangenen Jahr zeigen den Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach einem politischen Aufbruch. Dieser Wunsch hat sich allerdings bislang nicht erfüllt. Die jüngsten Wahlergebnisse auf Länderebene und aktuelle Umfragen zeigen vielmehr eine zunehmende Unzufriedenheit mit der Arbeit der Regierung. Grund hierfür ist vor allem die mangelnde Umsetzung der in den letzten Monaten angekündigten Maßnahmenpakete seitens der Politik, um die gewünschten Impulse zu setzen und den Standort Deutschland langfristig wieder zu stärken.

Wohnungspolitisch fällt die Bilanz nach über einem Jahr der neuen Bundesregierung ebenfalls ernüchternd aus: Zwar sollen die Novelle des Baugesetzbuchs als zweite Stufe nach dem bereits gestarteten „Wohnungsbau-Turbo“, die Einführung kosteneffizienterer Bauweisen wie dem sog. Gebäudetyp E sowie der Entwurf für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (vormals GEG) nun endlich vorangebracht werden. Doch zeigt sich am Beispiel der wieder eingeführten EH55-Förderung, dass eine wenig attraktive und praxisferne Ausgestaltung die Wirkung solcher Maßnahmen schnell verpuffen lässt. Weiterhin ist unklar, wie wichtige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestaltet werden sollen: die konsequente Entbürokratisierung des Bauens, die Harmonisierung von Vorschriften, die Senkung von Erwerbs- und Baunebenkosten sowie die verlässliche und rechtssichere Ausgestaltung des Mietrechts. Insgesamt darf daher bezweifelt werden, dass die beschlossenen Maßnahmen ausreichen, um die Investitionsbereitschaft nachhaltig zu stärken und den Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen hat die GWG-Gruppe im Berichtsjahr 2025 erneut gezeigt, dass ein starkes Immobilienportfolio in Verbindung mit einer guten Nachfrage in sehr guten Standorten sowie einer vorausschauenden und belastbaren Planung wesentliche Erfolgsfaktoren sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unser prognostiziertes Jahresergebnis in einer Spanne von € 19,5 Mio. bis € 21,0 Mio. mit € 25,0 Mio. deutlich übertreffen. Der Konzern-Jahresüberschuss lag bei € 19,2 Mio. und somit ebenfalls deutlich höher als geplant. Die handelsbilanzielle Eigenkapitalquote beläuft sich auf 34,4 % und konnte somit wiederum gesteigert werden (Vorjahr 32,9 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 62,2 % (Vorjahr 59,8 %). Diese Ergebnisse unterstreichen die Stärke unseres Geschäftsmodells und schaffen den Handlungsspielraum, zukünftigen Herausforderungen strategisch zu begegnen und Marktopportunitäten wahrzunehmen.

Innerhalb des Immobilienhandels konnten wir im Jahr 2025 bei der GWG-Gruppe zwei Bestandswohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten (Vorjahr 74 Bestandswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 2,8 Mio. (Vorjahr € 11,5 Mio.) veräußern. Eine Akquisition eines kleineren Mehrfamilienhauses in Hamburg konnte erfolgreich zum Abschluss gebracht werden, der Übergang erfolgt im Jahr 2026. Die gesamte vermietbare Fläche der GWG-Gruppe lag zum Stichtag bei 875.620 m² (Vorjahr 880.847 m²).

Im Bereich des risikoträchtigen Bauträgergeschäfts, das für die GWG-Gruppe traditionell nur eine flankierende Rolle spielt, befindet sich aktuell lediglich ein Bauvorhaben in Baienfurt in der Bauvorbereitung. Ein Baubeginn wird erst dann realisiert, wenn eine auskömmliche Rendite- und Verkaufsprognose als wahrscheinlich angenommen werden kann. Folglich wurde im vergangenen Jahr im Bauträgerbereich kein Vertriebsumsatz generiert.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Neubauprojekts in Hamburg-Langenhorn sowie der umfassenden Sanierungen in München-Sendling und in der Stuttgarter Johannesstraße wurden insgesamt 96 Wohnungen in die Anlagevermögensbewirtschaftung übernommen. Aktuell sind vier weitere Projekte für das Anlagevermögen in München, Stuttgart und Renningen mit rd. 140 Wohnungen im Bau und über 900 Wohneinheiten in Planung bzw. in der Vorbereitung für Neubau und Modernisierung.

Die Jahressollmieteinnahmen im eigenen Bestand inklusive der Mietzuschüsse haben sich erneut positiv entwickelt und erhöhten sich um 1,9 % auf € 104,0 Mio. (Vorjahr € 102,1 Mio.). Die durchschnittliche Netto-

kaltmiete belief sich zum Jahresende auf € 10,49/m² (Vorjahr € 10,24/m²). Der sanierungsbedingt bereinigte Leerstand lag zum Stichtag bei 0,5 %. Diese sehr guten Werte sind ein Ausdruck der hohen Qualität unserer Wohnobjekte. Um den guten Standard unseres Portfolios zu erhalten, haben wir zudem € 32,4 Mio. (Vorjahr € 30,6 Mio.) in die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Ertüchtigung unseres eigenen Bestands investiert.

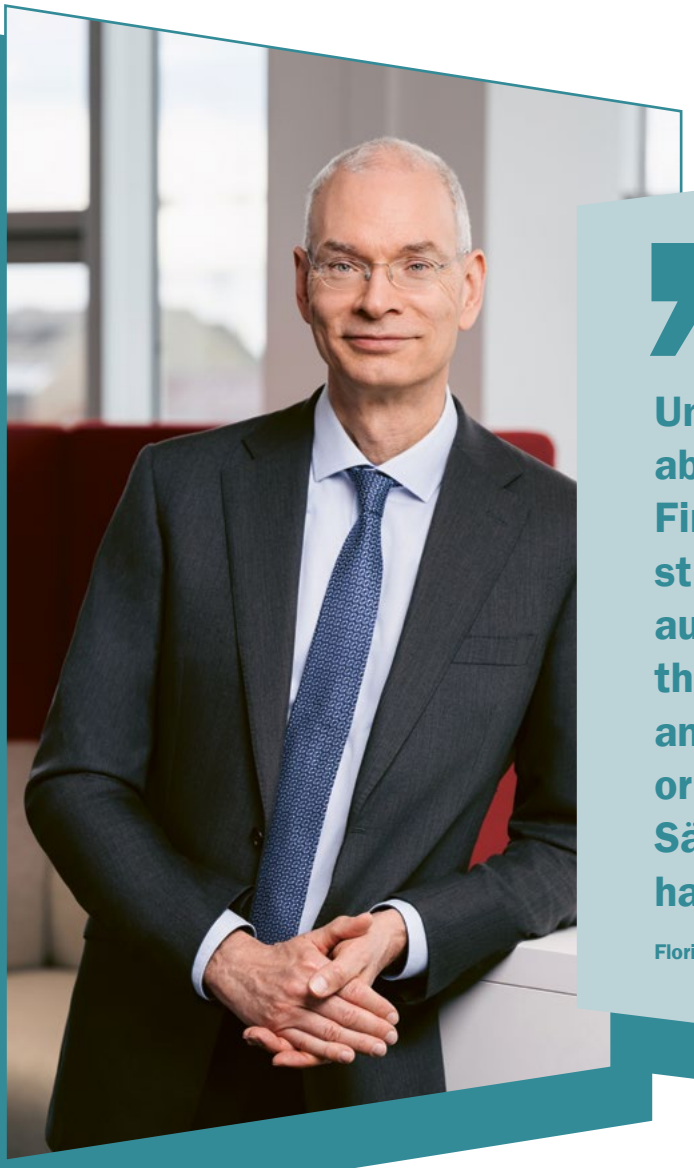
DIGITALE TECHNOLOGIEN ALS MOTOR UNSERER ESG-STRATEGIE

Als GWG-Gruppe haben wir frühzeitig den Weg eingeschlagen, innovative Technologien konsequent für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu nutzen. Mit dem zielorientierten Einsatz digitaler Lösungen und intelligenter Systeme gestalten wir unsere Prozesse effizienter und werden unsere Servicequalität kontinuierlich weiter verbessern.

Ein wesentlicher Meilenstein ist die Umstellung unseres SAP-Systems auf den Standard S4/HANA ab 2027, die wir mit einem Wechsel unseres

Unser klarer Fokus, verankert durch Vision und Mission in allen unternehmerischen Prozessen, wird auch in Zukunft sicherstellen, dass wir durch nachhaltigen Erfolg ein verlässlicher Partner für alle unsere Stakeholder bleiben.

Andreas Engelhardt



Unsere vorausschauend abgesicherte und solide Finanzlage, die klare strategische Orientierung auf relevante Zukunftsthemen sowie unser Portfolio an wirtschaftsstarken Standorten bilden die tragenden Säulen für unseren nachhaltigen Erfolg.

Florian Preißler

ERP-Anbieters verbinden. Mit der Ablösung der bisherigen Systemlandschaft reduzieren wir Komplexität, bündeln Anwendungen in einer integrierten Umgebung und verbessern die Datenbasis für Steuerungszwecke sowie die interne und externe Berichterstattung. Mit unserem neuen SAP-Anbieter haben wir einen innovativen Partner gefunden, mit dem wir künftig gemeinsam serviceorientierte Lösungen entwickeln wollen.

Unsere Mieteranfragen werden wir zukünftig noch schneller beantworten können. Im Laufe des Jahres 2026 werden wir an unseren Standorten – schrittweise in Ergänzung unseres persönlichen Services – einen KI-gestützten Service-Bot einsetzen, der eingehende Anfragen rund um die Uhr beantworten kann. Für komplizierte Sachverhalte bleibt uns dann mehr Zeit, uns persönlich um unsere Mieterinnen und Mieter zu kümmern.

Auch intern treiben wir die Digitalisierung voran: Mit der Einführung einer unternehmensweiten KI-Plattform stellen wir unseren Mitarbeitenden ein leistungsfähiges, datenschutzkonformes Werkzeug zur Verfügung, das Unternehmenswissen schnell und intuitiv zugänglich macht. Die Plattform unterstützt bei wiederkehrenden Aufgaben und ermöglicht Zugriff auf spezialisierte Assistenten mit fachlichem Kontext. Die Nutzung dieser Technologie wird uns helfen, unsere Organisation trotz der zunehmend anspruchsvollen Rahmenbedingungen, denen unsere Branche ausgesetzt ist, noch flexibler und wettbewerbsfähiger zu gestalten.

Angesichts der angespannten Lage auf den Energiemärkten gewinnt zudem die konsequente Fortführung unseres Klimafahrplans weiter an Bedeutung. Durch die Kombination intelligenter Systeme – etwa smarter Thermostate in den Wohnungen und einer digitalen Heizungssteuerung im Keller – lässt sich nicht nur Energie einsparen. Gleichzeitig gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse, um die Dekarbonisierung unseres Bestands in Ergänzung zum Einbau von klimaneutralen Energieversorgungen noch gezielter vorantreiben zu können.

ANGESPANNTE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SITUATION BLEIBT – GWG-GRUPPE HÄLT AN PLANUNG FEST

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird auch im Jahr 2026 von hoher Unsicherheit geprägt sein. Vor dem Hintergrund des Konflikts im Nahen Osten und dessen Implikationen haben führende Wirtschaftsforschungsinstitute ihre bereits ohnehin geringen Wachstumsprognosen nochmals nach unten korrigiert. Strukturelle Herausforderungen wie eine abschwächende Wettbewerbsfähigkeit in bisherigen Kernbranchen und der bestehende Transformationsdruck der Wirtschaft insgesamt, die angespannte Finanzierung der öffentlichen Haushalte, die demografische Entwicklung sowie die weiterhin bestehenden klimatischen Herausforderungen belasten den Standort Deutschland. Dies führt zu einer deutlichen Unzufriedenheit in der Bevölkerung, die sich auch im Wahlverhalten niederschlägt. In der Konsequenz führt dies zu aktionistischen Handlungen in allen Bereichen des Bau-, Miet- und Klimarechts und damit zu einer wieder verstärkten Verunsicherung der Branche. Der Vorschlag zur Schaffung einer bundeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ist ein weiteres Zeichen einer wenig durchdachten Interventionspolitik.

Für die GWG-Gruppe ist es vor diesem Hintergrund entscheidend, sich auf ihr Kerngeschäft zu fokussieren und ihre finanzielle Basis weiter zu stärken. Unsere vorausschauend abgesicherte und solide Finanzlage, die klare strategische Orientierung auf relevante Zukunftsthemen sowie unser Portfolio an wirtschaftsstarken Standorten bilden dabei auch weiterhin die tragenden Säulen für unseren nachhaltigen Erfolg.

Vor diesem Hintergrund rechnet die GWG-Gruppe für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 20,0 Mio. bis € 21,0 Mio.

DANKSAGUNG AN ALLE MITWIRKENDEN

Wir danken allen, die zum Erfolg der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 2025 beigetragen haben. Unser Dank gilt unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, die wesentlich dazu beiträgt, Projekte erfolgreich umzusetzen und unseren Bestand auf hohem Niveau zu bewirtschaften. Dem Aufsichtsrat danken wir für das in uns gesetzte Vertrauen sowie für den kontinuierlichen, sachlichen und zielorientierten Austausch. Dem Betriebsrat gilt unser Dank für die stets lösungsorientierte Zusammenarbeit zum Wohl der Mitarbeitenden und des Unternehmens.

Der größte Dank gilt unseren Mitarbeitenden. Sie haben auch im Jahr 2025 mit hohem Engagement, Professionalität und großer Flexibilität dazu beigetragen, dass die GWG-Gruppe in einem herausfordernden Umfeld erfolgreich agieren konnte. Ihr Einsatz ist die Grundlage dafür, dass wir unseren Anspruch als verlässlicher Vermieter und verantwortungsbewusster Akteur im Wohnungsmarkt erfüllen.

Im April 2026
Freundliche Grüße

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

Die Lage der Immobilienwirtschaft war von weiterhin anspruchsvollen konjunkturellen, makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen in Deutschland sowie den Auswirkungen der zuletzt wieder vorsichtiger ausgestalteten Geldpolitik der Europäischen Zentralbank geprägt, die sich an der weiteren Entwicklung von Inflation und den gesamtwirtschaftlichen Risiken orientierte.

ORGANISATION DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften fortlaufend überwacht und beratend begleitet sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich Bericht erstattet. Dies erfolgte in den Aufsichtsratssitzungen sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte des Vorstands. Der Aufsichtsrat wurde dabei durch den Vorstand regelmäßig detailliert über den Geschäftsverlauf sowie die Risikosituation der Gesellschaft sowie der GWG-Gruppe informiert. Darüber hinaus wurde dem Aufsichtsrat durch den Vorstand über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe berichtet.

Der Aufsichtsrat hat die genannten Themen mit dem Vorstand erörtert, den Vorstand beraten und dessen Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich dabei intensiv mit den Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes, der Gesellschaft und der GWG-Gruppe auseinandergesetzt. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung und bei zustimmungsbedürftigen Geschäften war der Aufsichtsrat stets eingebunden.

Darüber hinaus wurden durch den Vorsitzenden des Vorstands mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen wichtige Entscheidungen und wesentliche Geschäftsentwicklungen erörtert.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2025 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 03.04.2025, 22.05.2025 und 11.11.2025 zusammentrat. In den Sitzungen hat der Aufsichtsrat mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands entgegengenommen und erörtert.

Durch den Aufsichtsrat erfolgte in einem Fall eine Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens.

BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns und der Konzerngesellschaften auseinandergesetzt. Dies umfasste den Marktüberblick, die Unternehmensplanung und -perspektive, die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, die Ertragslage, die Vermögens- und Finanzlage, die Deckungsbeitragsrechnungen sowie die Eigenkapitalquote und -rentabilität. Es umfasste ferner die Bilanz- und Vermögensstruktur, die Entwicklung des Anlage- und des Umlaufvermögens, die Investitions- und Akquisitionsprojekte sowie die Risikoberichterstattung des Vorstandes. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Mieterhöhungspotentialen, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen und dem Personalaufwand auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem Hausbewirtschaftungsergebnis, den Objektabrechnungen und der Vertriebsübersicht der GWG-Gruppe sowie der Übernahme von Objekten in die Bestandsbewirtschaftung.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Einzelnen insbesondere mit den Auswirkungen der infolge der herausfordernden konjunkturellen Rahmenbedingungen und der klimapolitischen Vorgaben schwierigen Marktbedingungen in Deutschland auf die Entwicklung in den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Immobilienhandel für das Anlage- und das Umlaufvermögen. Dies umfasste die Investitionstätigkeit, Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, das Verkaufsprogramm sowie weitere betriebliche und operative Kennzahlen im Abgleich mit der verfolgten Strategie. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang den Stand der einzelnen Projekte von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Finanzierungsstrategie detailliert erörtert. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Umsetzung des Klimafahrplans der GWG-Gruppe, der ESG-Vergütungsstruktur, der ERP-Strategie der GWG-Gruppe und einem Projekt zur Effizienzsteigerung. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem Compliance Management System, der Digitalisierungsstrategie und dem Führungskräfte Entwicklungsprogramm 2024/2025. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Ergebnissen der Wohnzufriedenheitsanalyse und der Mitarbeitendenbefragung, dem Notfallmanagement der GWG-Gruppe, dem Talentprogramm GWG-Campus sowie der Vision und Mission der GWG-Gruppe auseinandergesetzt. Intensiv befasste sich der Aufsichtsrat mit der im Rahmen der veränderten Marktbedingungen fortentwickelten Strategie der GWG-Gruppe. Dies umfasste unter anderen Maßnahmen zur Verbesserung der Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit sowie Leitplanken der Personalstrategie der GWG-Gruppe, spezifische Handlungsansätze im Bereich der Digitalisierung sowie die Überarbeitung der Ankaufsstrategie. Im Zusammenhang mit der Risikoberichterstattung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den wesentlichen Governance-Elementen sowie der Bewertung der einzelnen Risikofaktoren. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit der operativen Planung 2026 auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die Planungsparameter und -annahmen für die einzelnen Geschäftsbereiche unter Berücksichtigung der fortlaufenden Umsetzung des vorgesehenen Klimafahrplans der GWG-Gruppe und der Profitabilität im Einzelnen erörtert.

Im Zusammenhang mit Vorstandsangelegenheiten, hat sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024, dem Status der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025, der Festlegung der Ziele für das Geschäftsjahr 2026, einer Überprüfung der Vorstandsgehälter sowie dem Abschluss von Nachträgen zu den Vorstandsdienstverträgen befasst.

Im Zusammenhang mit Aufsichtsratsangelegenheiten hat der Aufsichtsrat alle notwendigen Beschlussvorschläge gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung abgegeben. Dies umfasste die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 und die Wiederwahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2025. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Beauftragung des von der Hauptversammlung bestellten Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2025 vorgenommen und dessen Prüfungsschwerpunkte festgesetzt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat mit der Mandatierung des Abschlussprüfers der R+V Versicherung AG mit Nichtprüfungsleistungen im Geschäftsjahr 2024 auseinandergesetzt sowie eine Änderung der Leitlinien für die Beauftragung des Abschlussprüfers der R+V Versicherung AG mit Nichtprüfungsleistungen ab 2026 beschlossen. Der Aufsichtsrat hat ferner die Qualität der Abschlussprüfung anhand der Leitlinien des Aufsichtsrates zur Überwachung der Qualität der Abschussprüfung bewertet und einen neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat seine notwendigen Zustimmungen zur Übertragung von Namensaktien der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erteilt. Im Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Geschäften hat der Aufsichtsrat die Zustimmung zu der Umgliederung eines Projekts vom Umlaufins Anlagevermögen erteilt sowie der Investition in eine Bestandsentwicklung im Anlagevermögen zugestimmt.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. der ordentlichen Hauptversammlung am 22.05.2025 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 beschlossen hat.

Der Abschlussprüfer hat den durch den Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 01.04.2026 umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 eingehend geprüft.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Sitzung des Aufsichtsrates am 01.04.2026 teilgenommen, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit dem jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vor. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die jeweiligen Prüfungsberichte und die Prüfungsschwerpunkte wurden erörtert. Die Prüfungsschwerpunkte umfassten die Umsetzung IDW RS IFA 1 neue Fassung (Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz), die Bilanzierung und Bewertung der Bestandsankäufe und Bestandsverkäufe und die Bewertung der Beteiligungen. Die Vertreter des Abschlussprüfers standen den Mitgliedern des Aufsichtsrats in der Sitzung des Aufsichtsrates am 01.04.2026 für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 01.04.2026 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 01.04.2026 wurde auch der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Mit dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt.

Der vom Vorstand erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierzu lagen vor und wurden geprüft.

Der Abschlussprüfer hat dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat sich dieser Beurteilung angeschlossen und keine Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstands am Schluss des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhoben.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Veränderungen im Vorstand waren nicht zu verzeichnen.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Herr Dr. Habermann hat seine Mandate als Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats aufgrund seines Eintritts in den Ruhestand mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2025 niedergelegt. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 11.11.2025 wurde Herr Jürgen Außenhofer mit Wirkung ab dem 01.01.2026 zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

DANK AN VORSTAND UND MITARBEITER

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der GWG-Gruppe für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 01.04.2026

Der Aufsichtsrat

Marc René Michallet
Vorsitzender

Organe der Gesellschaft

VORSTAND

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

Marc René Michallet
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Finanzvorstand R+V Versicherung AG, Wiesbaden

Dr. Gregor Habermann
(stv. Aufsichtsratvorsitzender)
Abteilungsdirektor, R+V Versicherung AG, Wiesbaden

Jürgen Außenhofer
Abteilungsdirektor R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Direktor R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden

Stand: 31.12.2025

Konzern-lagebericht für das Geschäfts-jahr 2025

18 Grundlagen des GWG-Konzerns

20 Wirtschaftsbericht

27 Prognosebericht

28 Risiko- und Chancenbericht

36 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

37 Abhängigkeitsbericht

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des GWG-Konzerns

1.1 UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSMODELL

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG mit Sitz in Stuttgart (kurz: GWG AG) ist eine Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99,3 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

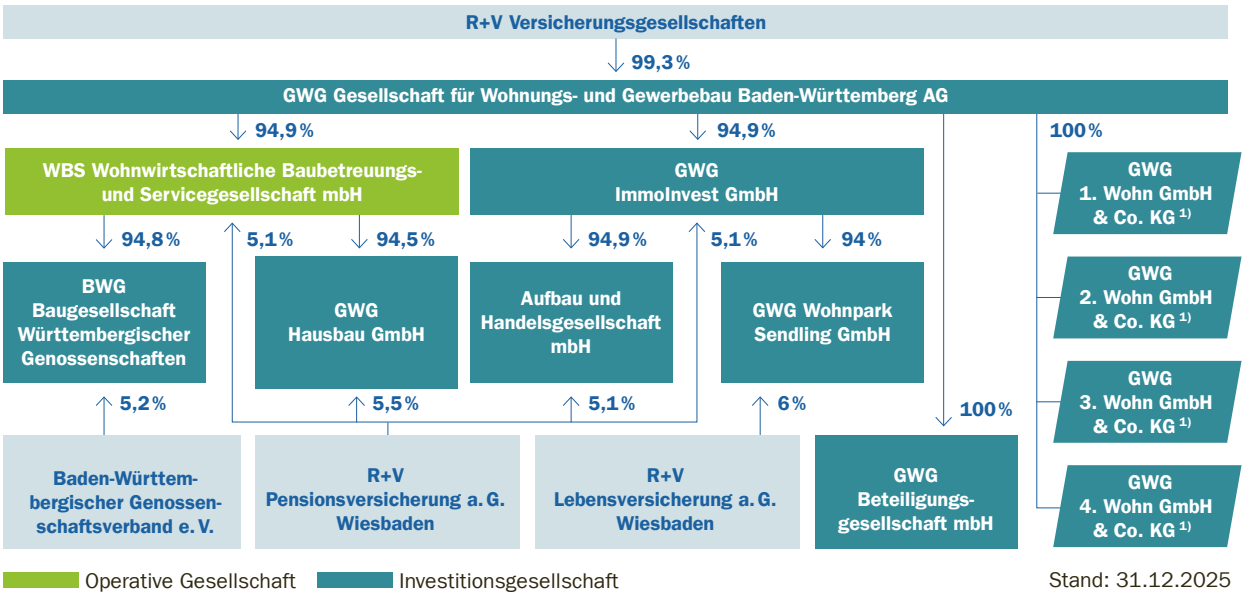
Die Gesellschaft ist unter HRB 1319 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie wurde am 17.04.1950 gegründet.

Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Wohnungen, Gewerbebauten und sonstigen Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen einschließlich der damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

Die GWG AG kann in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Arbeiten übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gegenstand des Unternehmens dienen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG AG liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich derzeit in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht ein nachhaltiges Portfoliomanagement und eine Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland vor. Für die R+V Versicherungsgruppe erbringt die GWG AG darüber hinaus über ihre Tochtergesellschaft WBS umfassende Assetmanagementleistungen für deren wohnwirtschaftliche Immobilien.

Die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:



1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH.

In dieser Struktur hat die GWG AG eine bestandshaltende Holdingfunktion für die Unternehmen der GWG-Gruppe. Sämtliche operativen Tätigkeiten der Gruppe werden innerhalb der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) gebündelt. Diese erbringt Dienstleistungen für alle Unternehmen der Gruppe und für Dritte auf Basis von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen. Bei der WBS sind daher nahezu sämtliche Mitarbeitende der GWG-Gruppe angestellt.

In den investiv tätigen Unternehmen ohne eigenes Personal werden über Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den Geschäftsfeldern abgebildet. Diese Unternehmensstruktur gewährleistet durch eine konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung.

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Als Wohnungsunternehmen tragen wir eine hohe gesellschaftliche und ökologische Verantwortung. Alle unsere Handlungen sind auf den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens ausgerichtet und berücksichtigen in besonderem Maße die Bereiche Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, kurz: „ESG"). Im Hinblick auf die Wechselwirkungen zwischen Umwelt und Gesellschaft, volkswirtschaftlichen und sozio-demografischen Marktentwicklungen sowie unseren ökonomischen Zielen schreiben wir unsere Unternehmensstrategie laufend fort.

Die unternehmerische Ausrichtung der GWG-Gruppe umfasst drei strategische Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands unter Beachtung ESG-relevanter Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsinvestitionen ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst und dabei den CO_2-Fußabdruck des Portfolios kontinuierlich verbessert. Zudem hat die GWG-Gruppe im Jahr 2024 im Wege einer Selbstverpflichtung beschlossen, zukünftig eine Mindestquote von 20 % mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen im eigenen Portfolio umzusetzen.

2. Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, der Immobilienhandel mit Privatisierungs- und Blockverkäufen sowie Value-add-Investments mit definiertem Anlagehorizont dienen der Performanceverbesserung.

3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen Dienstleistungen der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS") stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher und ergänzen diese im Bedarfsfall durch ein wertorientiertes Assetmanagement.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

- die Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,

- die klare Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Deutschland sowie die Verankerung von Nachhaltigkeit im Sinne einer kontinuierlichen ESG-orientierten Unternehmensentwicklung.

Die konsequente Ausrichtung auf den so definierten Unternehmenserfolg stellt die Grundlage unseres Handelns dar. Unterstützend greifen wir dabei auf klar definierte Kennzahlensysteme zurück, die für alle internen und externen Stakeholder entwickelt wurden und monatlich überwacht werden.

Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen und politischen Rahmensetzungen und die Erhöhung der operativen Anpassungsgeschwindigkeit sowie die kontinuierliche Analyse von Marktopportunitäten mit dem Ziel, simultan unternehmerischen Erfolg und Resilienz zu erhöhen, stehen für uns im Vordergrund. Die Fokussierung auf unsere Stakeholder sowie die laufende Weiterentwicklung von Organisation und Prozessen unter Beachtung von Effizienz und digitalen Entwicklungen orientieren sich an diesen Zielstellungen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2025 von einer geringen Wachstumsdynamik geprägt. Geopolitische Unsicherheiten, eine schwache Auslandsnachfrage sowie die Investitionszurückhaltung der Unternehmen wirkten dabei belastend auf die konjunkturelle Entwicklung. Nach zwei aufeinanderfolgenden Rezessionsjahren konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 erstmals wieder ein leichtes Wachstum verzeichnen: Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 0,2%. Dieses Wachstum ist vor allem auf höhere Ausgaben des Staates und der privaten Haushalte zurückzuführen. Dennoch bleibt die wirtschaftliche Entwicklung deutlich hinter früheren Aufschwungphasen zurück und stellt noch keine nachhaltige Erholung dar. Gedämpft wird sie weiterhin durch strukturelle Belastungen wie den Verlust an Wettbewerbsfähigkeit, den demografischen Wandel sowie durch Anpassungsprozesse in zentralen Industriezweigen. Zusätzlich belasten externe Einflüsse die Konjunktur, insbesondere die erhöhten US-Zölle sowie der hohe Wettbewerbsdruck aus China.

Das schwache Wachstum schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8%. Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen nahm 2025 um rd. 161.000 zu und belief sich im Jahresdurchschnitt auf etwa 2,95 Mio. Der langjährige Anstieg der Erwerbstätigenzahl setzte sich im Jahr 2025 nicht fort. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2025 mit rd. 46,0 Mio. geringfügig unter dem Vorjahresniveau (-5.000 bzw. 0,0%). Die Beschäftigung stieg 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen, während die Zahl der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe zurückging.

Die Inflationsrate in Deutschland lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2% und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die monatliche Inflationsrate betrug im Dezember 2025 1,8%. Damit ging die Teuerung zum Jahresende zurück und lag erstmals im Jahr 2025 unter der Zwei-Prozent-Marke. Dienstleistungen verteuerten sich im Jahr 2025 gegenüber 2024 mit einem Plus von 3,5% erneut überdurchschnittlich, nachdem die Preise bereits in den beiden Vorjahren deutlich gestiegen waren (2024: +3,8%, 2023: +4,4%). Demgegenüber fiel die Teuerung bei Waren mit einem Anstieg von 1,0% deutlich geringer aus. Innerhalb der Waren verteuerten sich Verbrauchsgüter um 1,1%, wobei steigende Nahrungsmittelpreise (+2,0%) durch rückläufige Energiepreise (-2,4%) teilweise ausgeglichen wurden und damit dämpfend auf die Jahresteuerung wirkten.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2025 gegenüber November 2024 um 3,2%. Für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich die Preise um 2,5%, wobei Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4%, Dachdeckungsarbeiten um 4,5%, Erdarbeiten um 3,1%, Betonarbeiten um 1,5% und Mauerarbeiten um 1,3% teurer wurden. Bei den Ausbauarbeiten lagen die Preise im November 2025 um 3,8% über dem Vorjahresmonat. Besonders stark stiegen die Kosten für Elektro-, Sicherheits- und informationstechnische Anlagen (+5,4%), Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+4,4%), Wärmedämm-Verbundsysteme (+3,5%) sowie Metallbauarbeiten (+2,2%). Darüber hinaus erhöhten sich im November 2025 die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1% gegenüber dem Vorjahresmonat.

Die Bauinvestitionen sanken um 0,9% gegenüber dem Vorjahr und damit bereits zum fünften Mal in Folge. Vor allem im Wohnungsbau führten anhaltend hohe Baupreise dazu, dass Vorhaben nicht umgesetzt wurden. Hinzu kommen gestiegene Zinsen und langwierige Verfahren, die die Neubautätigkeit weiterhin belasten. Laut Angaben des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB) wird für den Wohnungsbau im Jahr 2025 ein realer Umsatzrückgang von 4% erwartet. Nach 252.000 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2024 wird für 2025 mit 225.000 bis 230.000 gerechnet; für 2026 mit 215.000 bis 220.000 Wohneinheiten. Dieser Rückgang ist eine direkte Folge des starken Genehmigungseinbruchs in den Jahren 2023 (-27%) und 2024 (-17%). Trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen lassen sich im Wohnungsbau Stabilisierungstendenzen erkennen. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürften im Jahr 2025 Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Dies entspricht einem Anstieg von 11% gegenüber dem Vorjahr und deutet auf ein Ende des zuvor anhaltenden Rückgangs hin. Positive Impulse werden aufgrund der langen Vorlaufzeiten voraussichtlich erst ab 2027 erwartet.

Nach zwei Jahren deutlicher Preisrückgänge zeigt der deutsche Immobilienmarkt eine leichte Stabilisierung. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) stiegen im 3. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal durchschnittlich um 3,3%. Wie das Statistische Bundesamt berichtet, ist dies bereits der vierte Anstieg in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Auf dem Mietmarkt ist derzeit keine Abkühlung absehbar. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) stiegen die Nettokaltmieten auch 2025 ungebremst – sowohl für Bestands- als auch für Neubauwohnungen – um ca. 4% und damit ähnlich stark wie im Vorjahr.

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen schrittweise von 4,0% (September 2023) auf 2,0% (Juni 2025) gesenkt und damit eine neutrale Geldpolitik für den Euroraum erreicht. Da die Inflation im Euroraum wieder in der Nähe der Zielmarke von 2% liegt, wird vorerst nicht mit weiteren Zinssenkungen gerechnet. Die Bauzinsen liegen mit rd. 3,8% weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre 2012 bis 2022.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2025 einen Konzern-Jahresüberschuss von € 19,2 Mio. erzielt (Vorjahr € 16,3 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 25,0 Mio. und liegt damit über der Prognose von € 19,5 Mio. bis € 21,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 34,4% (Vorjahr 32,9%). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,3% und damit über dem Niveau des Vorjahres (3,8%). Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2025 bei 2,4% (Vorjahr 2,2%).

2.2.1 Bewirtschaftung Eigen- und Fremdbestand

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir unsere Geschäftspolitik der Portfoliooptimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen erfolgreich fortsetzen.

Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 875.620 m² (Anlagevermögen 775.026 m²) und weicht damit nur geringfügig vom Niveau des Vorjahres (880.847 m², Anlagevermögen 770.913 m²) ab. Die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen im Rahmen des Portfoliomanagements sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten wurden fortgesetzt. Im Jahr 2025 wurden 96 Mietwohnungen fertiggestellt (I. BA Hamburg-Langenhorn 79 Wohnungen, I. BA München-Sendling sechs Wohnungen und Stuttgart, Johannesstraße elf Wohnungen) und in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe übernommen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 innerhalb der GWG-Gruppe rd. € 44,0 Mio. (Anteil GWG AG € 10,2 Mio.) in das Anlagevermögen investiert (Vorjahr € 29,4 Mio. bzw. € 4,9 Mio.).

Aktuell befinden sich folgende Mietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG Sendling	München, Sendling II. BA	28 Mietwohnungen
GWG Hausbau	München, Schwabing II. BA	85 Mietwohnungen
BWG	Renningen, Schnallenäcker	14 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**127 Mietwohnungen**

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die Jahressollmieteinnahmen inklusive der Mietzuschüsse um 0,6% auf € 117,7 Mio. (Vorjahr € 117,0 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum Jahresende (ohne Parken) von 10,29 €/m² im Vorjahr auf 10,54 €/m². Die Leerstandsentwicklung lag mit 1,9% im Plan. Hiervon entfielen 1,4% auf sanierungsbedingten Leerstand. In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands überzeugend zum Ausdruck. Dank eines konsequenten Forderungsmanagements hat sich der durchschnittliche Forderungsbestand aus Mieten und Abrechnungen auf 1,1% der Sollmiete verringert (Vorjahr 1,3%). Als zusätzliche Risikovorsorge wurden ca. € 0,5 Mio. an Mietforderungen wertberichtigt.

Die nachhaltige Investition in den Immobilienbestand wurde fortgesetzt. So beliefen sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Jahr 2025 auf € 34,9 Mio. (Vorjahr € 33,4 Mio.).

2.2.2 Immobilienhandel

Im Rahmen des Immobilienhandels wurden bei der GWG-Gruppe zwei Bestandswohnungen, vier Gewerbeeinheiten sowie ein Heizkraftwerk (Vorjahr 74 Bestandswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 2,8 Mio. (Vorjahr € 11,5 Mio.) veräußert. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Portfoliooptimierung. Zusätzlich konnte ein Grundstücksanteil in Reutlingen in Höhe von ca. € 0,2 Mio. veräußert werden. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

Für das Geschäftsfeld Immobilienhandel im Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr 2025 keine weiteren Objekte erworben. Ursächlich hierfür waren die zum Teil noch sehr hohen Kaufpreisvorstellungen, da sich in Ermangelung von geeigneten Neubauvorhaben die Investorenseite auf energetisch sanierte („core“) oder zu sanierende Objekte („manage to green“) fokussiert.

2.2.3 Bauträgerbereich

Aufgrund hoher Kaufpreise und einer für die privaten Haushalte ohne nennenswertes Eigenkapital hohen Finanzierungsbelastung ist das klassische Segment der Einzelprivatisierung nahezu zum Erliegen gekommen. In der Folge sind zahlreiche professionelle Bauträger in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, da der Absatz ins Stocken geraten ist und die nicht verkauften Baukosten zusätzlich finanziert werden müssen. Für die GWG-Gruppe spielt dieses auf Dritte fokussierte Geschäftsfeld traditionell nur eine flankierende Rolle. Aktuell befindet sich lediglich ein Bauvorhaben in einer frühen Entwicklungsstufe. Ein Baubeginn wird erst dann realisiert, wenn eine auskömmliche Rendite- und Verkaufsprognose als wahrscheinlich angenommen werden kann.

Innerhalb der GWG-Gruppe wurde im Bauträgerbereich kein Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr realisiert (Vorjahr € 0,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Projekte im Rahmen der Projektentwicklung zielführend für den Bauträgerbereich weiterbearbeitet:

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
BWG	Baienfurt, Niederbiegerstr.	91 Wohneinheiten

2.2.4 Dienstleistungsbereich

Das umfassende Immobilienmanagement für die R+V Versicherungsgesellschaften wird planmäßig weiter ausgebaut.

Die GWG-Gruppe bewirtschaftet die Wohnimmobilien verschiedener Versicherungsgesellschaften der R+V im Rahmen eines umfassenden Pachtvertrags. Der Pachtbestand beträgt zum Stichtag 1.327 Einheiten.

2.2.5 Klimafahrplan

Das langfristige Ziel der GWG-Gruppe ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu wurde bereits im Jahr 2021 eine Klimastrategie entwickelt, die seither kontinuierlich fortgeschrieben wird und mit konkreten Maßnahmenplänen für die kommenden Jahre hinterlegt ist. Die Grundlage der Strategie bildet die systematische Analyse aller CO_2-Emissionen des Immobilienbestands, die durch Wärme- und Allgemeinstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus wurde das Gebäudeportfolio hinsichtlich des energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es wurden spezifische energetische Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die Gebäudehülle und die technischen Anlagen erarbeitet, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen und unseren CO_2-Reduktionspfad definieren. Aufgrund neuer klimapolitischer Vorgaben sowie der unterschiedlichen Dekarbonisierungsstrategien der bundesweiten Fernwärmeanbieter wurde im Jahr 2025 begonnen, den Klimafahrplan grundlegend zu überarbeiten. Hierbei wurden auch Erfahrungen aus entsprechenden Pilotprojekten berücksichtigt. Die zukünftige Bezahlbarkeit von Energie für die Mieterschaft ist bei der Neuentwicklung des Klimafahrplans ebenso relevant wie die wirtschaftliche Tragfähigkeit auf Unternehmensebene.

Bereits seit 2022 hat die GWG-Gruppe den Allgemeinstrom im Rahmen zielgerichteter Energieliefererverträge nahezu klimaneutral gestellt.

Der Klimafahrplan ist eingebettet in eine umfassende ESG-Strategie, die die GWG-Gruppe erstmals im Jahr 2022 erarbeitet hat, kontinuierlich fortschreibt und in separaten Nachhaltigkeitsberichten dokumentiert. Ab dem Jahr 2026 wird die GWG-Gruppe erstmals freiwillig einen Bericht nach dem VSME-Standard veröffentlichen. Zur Überprüfung der ESG-Strategie hat sich die GWG-Gruppe durch EthiFinance (ehemals imug rating) extern bewerten lassen. Mit 72 von 100 Punkten konnte die GWG-Gruppe im Jahr 2024 im Rating mit einem „sehr gut“ abschneiden.

2.2.6 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2025 einen Konzern-Jahresüberschuss von € 19,2 Mio. erzielt (Vorjahr € 16,3 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit € 25,0 Mio. oberhalb des Prognosewerts von € 19,5 Mio. bis € 21,0 Mio.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Bewirtschaftungstätigkeit wurde mit € 38,1 Mio. ein Deckungsbeitrag am oberen Rand der Planung von € 37,0 Mio. bis € 38,5 Mio. erreicht. Hierbei standen höheren Mieteinnahmen, geringeren Leerstandskosten sowie geringeren Zinsaufwendungen etwas höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt aufgrund zusätzlicher Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche in Höhe von € 0,6 Mio. mit € 1,4 Mio. unter der Planung von rd. € 1,8 Mio. bis € 2,2 Mio.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 5,3 Mio. die Planung von € 3,7 Mio. bis € 4,5 Mio. übertroffen.

Die Verwaltungskosten betrugen rund € 22,5 Mio. und lagen damit am unteren Ende der Planung von € 22,5 Mio. bis € 24,0 Mio.

2.3 LAGE DER GWG-GRUPPE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 ist für die GWG-Gruppe mit einem Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von € 19,2 Mio. (Vorjahr € 16,3 Mio.) insgesamt positiv verlaufen. Im operativen Geschäft haben wir ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 25,0 Mio. (Vorjahr € 22,3 Mio.) erzielt und liegen damit über der Prognose von € 19,5 bis € 21,0 Mio.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zu 2024:

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
GuV-Entstehung					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	154.403	90,3	149.010	91,2	5.393
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	8.800	5,1	5.897	3,6	2.903
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	224	0,1	921	0,6	-697
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.893	1,7	3.111	1,9	-218
Bestandsveränderung	619	0,4	1.065	0,7	-446
Aktivierte Eigenleistung	92	0,1	186	0,1	-94
Sonstige betriebliche Erträge	3.650	2,1	2.666	1,6	984
Zinserträge	296	0,2	444	0,3	-148
Summe Entstehung	**170.978**	**100,0**	**163.300**	**100,0**	**7.678**
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	76.901	45,0	74.665	45,7	2.236
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.854	2,3	3.117	1,9	737
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	63	0,0	170	0,1	-107
Personalaufwendungen	17.059	10,0	16.749	10,3	310
Abschreibungen	26.810	15,7	26.284	16,1	526
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.007	5,3	7.943	4,9	1.064
Zinsaufwendungen	12.305	7,2	12.039	7,4	266
Ertragsteuern	5.804	3,4	6.042	3,7	-238
Sonstige Steuern	2	0,0	22	0,0	-20
Summe Verwendung	**151.805**	**88,8**	**147.031**	**90,0**	**4.774**
Jahresergebnis	**19.173**	**11,2**	**16.269**	**10,0**	**2.904**

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich von € 149,0 Mio. im Vorjahr auf € 154,4 Mio. erhöht. Mit rd. € 104,0 Mio. (Vorjahr € 102,1 Mio.) konnten die Jahressollmieteinnahmen (inklusive Mietzuschüsse) für den eigenen Bestand gegenüber dem Vorjahr um € 1,9 Mio. bzw. 1,9% gesteigert werden. Hiervon entfallen rd. € 0,2 Mio. auf zusätzliche Mietzuschüsse.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 8,8 Mio. erzielt (Vorjahr € 5,9 Mio.). Hiervon entfallen auf Verkäufe des Umlaufvermögens € 0,6 Mio. (Vorjahr € 0,0 Mio.) und auf Verkäufe des Anlagevermögens € 8,2 Mio. (Vorjahr € 5,9 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 2,4 Mio. (Vorjahr € 1,5 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit für den eigenen Bestand sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 21,4 Mio. bzw. 27,57 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 21,0 Mio. bzw. 27,09 €/m² Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestands wurden insgesamt € 32,4 Mio. bzw. 41,75 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 30,6 Mio. bzw. 39,48 €/m² Wohn-/Nutzfläche) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von € 16,7 Mio. auf € 17,1 Mio. gestiegen.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 26,8 Mio. (Vorjahr € 26,3 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von € 7,9 Mio. auf € 9,0 Mio. angestiegen. Der Anstieg der Aufwendungen resultiert u. a. aus Vorlaufkosten für die Einführung eines neuen ERP-Systems in 2026. Zudem wurde eine Wertberichtigung auf eine Kaufpreisforderung eines Grundstücksverkaufs vorgenommen, da derzeit noch ein Rücktrittsrecht zugunsten des Erwerbers besteht.

Der Zinsaufwand liegt mit € 12,3 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau von € 12,0 Mio.

Die Ertragsteuerquote beläuft sich auf 23,2 % (Vorjahr 27,1 %). Der gegenüber dem Vorjahr deutlich verringerte Steueraufwand resultiert aus einer Neuberechnung latenter Steuern, die aufgrund der ab 2028 bis 2032 erfolgenden stufenweisen Absenkung des KSt-Satzes von 15 % auf 10 % geringer als geplant ausfallen. Von der Zinsschranke wurde die GWG-Gruppe im Jahr 2025 nicht belastet.

2.3.2 Vermögenslage

Die Aktivseite der GWG-Gruppe wird weiterhin vom Anlagevermögen geprägt.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Anlagevermögen um € 13,8 Mio. auf € 1.244,6 Mio. erhöht. Dabei stehen den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von € 44,0 Mio. Abschreibungen in Höhe von € 26,8 Mio. gegenüber.

Entwicklung Anlagevermögen	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Stand am 01.01.	**1.230.797**	**1.230.581**	**217**
Investitionen	43.990	29.399	14.591
Zuschüsse	-603	-517	-86
Abschreibungen	-26.810	-26.284	-525
Verkaufsabgänge	-2.761	-2.381	-380
Zuschreibungen/Umbuchungen	0	0	0
Stand am 31.12.	**1.244.614**	**1.230.797**	**13.816**

Die Bestandszugänge betragen € 44,0 Mio. (Vorjahr € 29,4 Mio.). Im Umlaufvermögen unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ werden in Höhe von € 6,5 Mio. (Vorjahr € 6,7 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von € 2,9 Mio. – um € 16,2 Mio. (Vorjahr € 13,3 Mio.) auf € 446,4 Mio. erhöht (Vorjahr € 430,2 Mio.).

Die Eigenkapitalquote liegt bei 34,4 % (Vorjahr 32,9 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 62,2 % (Vorjahr 59,8 %).

Die Rückstellungen sind u. a. aufgrund geringerer sonstiger Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr um € 0,7 Mio. auf € 20,6 Mio. (Vorjahr € 21,3 Mio.) gesunken. Die hierin enthaltenen sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 14,9 Mio. (Vorjahr € 16,2 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 23,3 Mio. auf € 812,8 Mio. (Vorjahr € 836,0 Mio.) im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen verringert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.3 Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2025	2024
Cashflow nach DVFA/SG	45.583,7	43.037,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	57.301,0	66.747,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43.009,5	-28.254,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-39.663,0	-15.965,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-25.371,5	22.526,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.644,1	-2.882,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-5.727,4	19.644,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 57,3 Mio., im Vorjahr € 66,7 Mio.) im Geschäftsjahr 2025 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 34,0 Mio.) zu decken; es verbleibt danach ein Cashflow-Überschuss von € 23,3 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 43,9 Mio.) sowie Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen und erhaltenen Zinsen (€ 0,9 Mio.) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -39,7 Mio., im Vorjahr € -16,0 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 25,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Zum Jahresende verfügt die GWG-Gruppe über frei verfügbare Mittel in Höhe von € 101,0 Mio.

Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage der GWG-Gruppe positiv.

2.3.4 Entwicklung der wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren

In der nachstehenden Tabelle geben wir eine Übersicht zur Entwicklung wesentlicher finanzieller Leistungsindikatoren für die Geschäftsjahre 2024 und 2025:

Indikator		2025	2024
Jahresüberschuss	€ Mio.	19,2	16,3
Instandhaltungsaufwand	€ Mio.	23,9	23,8
Deckungsbeiträge aus Immobilienhandel	€ Mio.	5,5	3,5
Eigenkapitalquote	%	34,4	32,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	3,8

3. Prognosebericht

3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft wird 2026 nach Jahren der Schwäche voraussichtlich eine moderate Erholung erleben. Die Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute reichen derzeit von 0,8% (ifo-Institut) über 1,2% (Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK) bis 1,7% (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW). Gemäß den zugrunde liegenden Annahmen wird dieser Aufschwung primär durch eine stärkere Binnennachfrage, steigende Realeinkommen und staatliche Investitionen aufgrund der bestehenden Sondervermögen getragen. Dennoch bleibt die Lage angespannt. Dies gilt insbesondere für die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe, das unter Transformationsdruck steht. Im Januar 2026 lag die Zahl der Arbeitslosen bei 6,6%. Für den weiteren Jahresverlauf rechnet das ifo-Institut mit einer Stagnation der Arbeitslosigkeit. Die Kerninflation (ohne Nahrungsmittel und Energie) beträgt für den Januar 2026 gemäß Statistischem Bundesamt 2,1%. Trotz der leicht positiven Konjunkturerwartungen bestehen weiterhin erhebliche Abwärtsrisiken. Diese ergeben sich zum einen aus möglichen Verschärfungen von Handelskonflikten und protektionistischen Tendenzen. Zum anderen steckt die heimische Industrie, insbesondere der Automobilsektor, in einer tiefgreifenden Transformation.

Der Bedarf an Wohnraum bleibt unverändert hoch. Ursächlich ist die hohe Zuwanderung in den letzten Jahren und der unzureichende Wohnungsneubau. Nach wie vor belasten hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und langwierige Genehmigungsverfahren die Neubautätigkeit. Für die Wohnungsbaupolitik ist eine klare und langfristige Strategie nötig. Einen wichtigen Impuls setzt die im Dezember 2025 gestartete „EH55-Plus-Förderung“, mit der der bestehende Bauüberhang bei noch nicht begonnenen Vorhaben abgebaut werden soll. Ein weiterer wichtiger Meilenstein ist der beschlossene Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau in angespannten Märkten.

Nach wie vor sind die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen als stabil einzuschätzen, da hier aufgrund der Wohnungsknappheit unverändert eine hohe Nachfrage von Mietern festzustellen ist. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die hohen Energie- und damit Betriebskosten in erheblichem Maße die Mieter belasten und sich hierdurch der Spielraum für Mieterhöhungen verringert. Höhere Mietausfälle und längere Wiedervermietungszeiten aufgrund einer konjunkturbedingt nachlassenden Nachfrage erwarten wir im höherpreisigen Mietsegment. Bei Handels- und Gastronomieflächen besteht das Risiko von deutlichen Mietausfällen aufgrund von nachlassenden Umsätzen und hohen Personalkosten. Als eindeutig nachteilig ist die restriktive Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Die Bestände der GWG-Gruppe befinden sich nahezu ausschließlich in angespannten Wohnungsmärkten im Einflussbereich von Mietspiegeln. Die Entwicklung der Bestandsmieten ist daher gesetzlich begrenzt und an die entsprechende Entwicklung der Mietspiegelmieten gekoppelt. Die Entwicklung der Energiepreise und der Steuergesetzgebung bleibt abzuwarten.

Besondere Bedeutung werden künftig die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele haben. Deren konsequente Umsetzung kann in der Zukunft zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen führen.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG-Gruppe trotz der unverändert herausfordernden und risikobehafteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

3.2 PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern von € 20,0 Mio. bis € 21,0 Mio.

In der nachstehenden Tabelle geben wir eine Übersicht zur voraussichtlichen Entwicklung wesentlicher finanzieller Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2026:

Indikator		2025	2026
Jahresüberschuss	€ Mio.	19,2	↓
Instandhaltungsaufwand	€ Mio.	23,9	↘
Deckungsbeiträge aus Immobilienhandel	€ Mio.	5,5	↘
Eigenkapitalquote	%	34,4	→
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	↓

Legende: ↑ deutlicher Anstieg ↗ leichter Anstieg → auf Vorjahresniveau ↘ leichter Rückgang ↓ deutlicher Rückgang

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 38,0 Mio. bis € 39,5 Mio. Wesentliche Prämisse hierbei sind Sollmieten von ca. € 105,9 Mio.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 1,8 Mio. bis € 2,0 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber hierbei sind Erträge aus Dienstleistungen für die R+V Versicherungsgruppe.

Im Bereich Immobilienhandel im Anlagevermögen rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 3,5 Mio. bis € 4,0 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertrags- und Vorsorgepositionen, ein betrieblicher Aufwand von voraussichtlich rd. € 23,5 Mio. bis € 24,5 Mio. gegenüber.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland wird auch weiterhin maßgeblich geprägt sein von den geopolitischen Rahmenbedingungen, sodass verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung nur bedingt möglich sind. Eine negative Abweichung bei einzelnen der genannten Leistungsdaten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das aus verschiedenen Teilelementen zusammengesetzt ist:

- Ein Teilelement umfasst das Unternehmenscontrolling sowie ein Management-Monatsreporting, das eine frühzeitige Identifikation von Planabweichungen ermöglicht und eine rechtzeitige Reaktion des Vorstands sicherstellen soll.

- Das interne Kontrollsystem (IKS) bildet ein weiteres zentrales Teilelement des Risikomanagementsystems und gewährleistet durch die Ausgestaltung angemessener Kontrollen eine ordnungsgemäße und regelkonforme Einhaltung der verschiedenen Prozesse.

- Zusätzlich ist ein eigenständiges Qualitätsmanagement (interne Revision) eingerichtet, das durch laufende Überprüfungen des unternehmensweiten internen Kontrollsystems die Einhaltung der verschiedenen Prozessschritte nachhält und direkt an die Revision der R+V-Gruppe berichtet. Im Risikofeld IT erfolgt die revisorische Überprüfung direkt durch Fachleute der R+V-Konzernrevision.

- Ein Compliance Management System (CMS) ist eingerichtet und wurde im November 2020 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. im Rahmen einer

Erstauditierung erfolgreich zertifiziert. Ende 2025 erfolgte die plangemäße Rezertifizierung. Darüber hinaus ist die Etablierung eines Tax-CMS erfolgt.

- Ein Risikofrühwarnsystem erfolgt in der GWG-Gruppe auf Basis eines definierten Prozessablaufs. Im Rahmen einer strukturierten Risikobewertung werden die von den Risikoeignern identifizierten Risiken in Form von Brutto- und Nettobetrachtungen bewertet und auf Unternehmensebene aggregiert. Jedes identifizierte Risiko wird quantitativ hinsichtlich seiner Eintrittswahrscheinlichkeit sowie seines Schadensausmaßes bewertet und im Rahmen der Risikosteuerung durch definierte Risikosteuerungsmaßnahmen behandelt. Die strukturierte Risikobewertung durch die Risikoeigner erfolgt dreimal im Jahr. Zusätzlich sind Ad-hoc-Bewertungen vorgesehen, sofern sich entsprechend relevante Parameter deutlich nachteilig entwickeln.

- Im Rahmen des Reportings an die R+V-Gruppe erfolgt zusätzlich eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient. Hierbei erfolgt eine stufenweise Klassifizierung der Risiken von „1“ (keine bzw. geringe Wirkung) bis „5“ (deutliche Wirkung).

- In Ergänzung zu den vorstehend beschriebenen Teilelementen wurde 2025 mit dem Aufbau eines Informationssicherheitsmanagementsystems (ISMS) in Anlehnung an die Norm ISO 27001 begonnen.

Das Risikomanagementsystem ist eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation der GWG-Gruppe ausgerichtet. Zusätzlich erfolgt jährlich eine Berichterstattung zur Corporate Governance an den Aufsichtsrat.

4.2 RISIKOBERICHT

Die relevanten Risiken werden entsprechend dem R+V Risiko-Monitoring in die vier Hauptkategorien Operationelles Risiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Sonstige Risiken unterteilt. Im Folgenden werden die mit mindestens „2“ oder höher klassifizierten Risiken dargestellt sowie die Maßnahmen zur Prävention bzw. Bewältigung der wesentlichen Risiken erläutert.

OPERATIONELLE RISIKEN

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen sowie zum Teil sehr langer Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus führt der Fachkräftemangel auch zu tendenziell höheren Gehaltsforderungen. Zudem besteht die Herausforderung, bei vermehrter mobiler Arbeit von ganzen Teamstrukturen eine schnelle und sachgerechte Einarbeitung sicherzustellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung als zentrale Elemente unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen, die Übernahme von Kinderbetreuungskosten für arbeitende Mitarbeitende sowie die Möglichkeit zu mobilem Arbeiten, um Familie und Beruf für die Mitarbeitenden optimal in Einklang zu bringen. Darüber hinaus bieten wir eine Sabbatical-Regelung an, die Mitarbeitenden unter bestimmten Voraussetzungen und je nach Betriebszugehörigkeit die Möglichkeit bietet, eine berufliche Auszeit von drei oder sechs Monaten zu nehmen. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die GWG-Gruppe praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen. Aufgrund der Kooperation mit verschiedenen Bildungsträgern werden kontinuierlich umfassende interne Schulungsprogramme, insbesondere auch in Form virtueller Angebote, für die verschiedenen Mitarbeitendengruppen angeboten. Darüber hinaus hat die GWG-Gruppe ein „Employer Branding“ etabliert, das die Arbeitgebermarke nachhaltig steigern soll.

Im Geschäftsjahr 2025 waren in der GWG-Gruppe acht Auszubildende in den Berufen Immobilienkaufmann/-frau sowie Fachinformatiker Systemintegration tätig. Alle drei Auszubildenden, die im Jahr 2025 ausgelernt hatten, wurden übernommen. Eine davon hat das Unternehmen zwischenzeitlich verlassen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeitenden unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dies erfolgt durch kontinuierliche Investitionen in unsere Mitarbeitenden, in Infrastruktur und Prozesse. Die Unterstützung der Mitarbeitenden durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen sowie eine systematische Personalentwicklung von Fach- und Führungskräften werden auch in den kommenden Jahren im Fokus unserer Personalarbeit stehen. Der gesamte Recruiting-Prozess wird digital unterstützt. Zudem nutzen wir seit dem Geschäftsjahr 2023 die digitale Personalakte als einen wesentlichen Baustein der Digitalisierung der personalbezogenen Prozesse. Darüber hinaus werden regelmäßige Mitarbeitendenbefragungen in Zusammenarbeit mit dem Analyse- und Beratungsunternehmen Gallup durchgeführt, auf deren Grundlage spezifische Maßnahmen zur Steigerung der Personalbindung und -zufriedenheit definiert werden.

Projekt-/Prozessrisiken

In branchenüblichem Umfang bestehen Gewährleistungsrisiken und Rechtsfälle. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Um den zukünftigen Anforderungen unserer Kundschaft im Hinblick auf digitale Kommunikationswege und effiziente, umfassende Datenverfügbarkeiten gerecht zu werden, passen wir schrittweise zentrale Arbeitsprozesse und IT-Anwendungen an diese Herausforderungen an. Hierzu zählt auch die geplante Implementierung eines Service-Bots in der Kundenkommunikation. Zudem haben wir im Jahr 2025 mit vorbereitenden Arbeiten zur Einführung eines neuen ERP-Systems begonnen, das ab dem Jahr 2027 operativ sein wird. Die Digitalisierung von zentralen Prozessen stellt insgesamt neue Anforderungen an Fach- und Führungskräfte, denen wir mit spezifischen Schulungsmaßnahmen begegnen. Weitere Herausforderungen ergeben sich aus Anforderungen der nationalen und der EU-Gesetzgebung. Hier ist insbesondere eine umfassende Datenverfügbarkeit im Zusammenhang mit dem CSRD-Reporting zu nennen. Um das erforderliche unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2026 bedarfsorientierte Anwenderschulungen durchführen. Insgesamt beurteilen wir das Risiko aus diesen Einflussfaktoren mit „2“.

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfelds sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führten zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen und Netzwerken. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Hinzu kommt die ständig steigende Bedrohung durch mögliche Cyberangriffe, die im Worst Case zu Systemausfällen und Datenverlusten führen können. Wir wirken dem u. a. mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßiger Aktualisierung von Servern und Software entgegen und arbeiten insbesondere auch an präventiven Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Cyberangriffe. Eine Versicherung gegen Cyberrisiken ist abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir auch unter Einbindung externer Partner der R+V Versicherungsgruppe kontinuierlich weiter. Zentrale Netzwerkkomponenten können durch einen Rahmenvertragspartner zudem extern übernommen und gesteuert werden. Darüber hinaus führen wir im zweijährigen Turnus sog. „Penetration Tests“ durch einen spezialisierten Dienstleister durch, um mögliche Schwachstellen in unseren Systemen zu identifizieren und in der Folge zu beseitigen. Der nächste Test ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unser Sicherheitskonzept u. a. um eine Software für die Echtzeitanalyse von sicherheitsrelevanten Vorfällen ergänzt. Zudem werden die Mitarbeitenden durch regelmäßige digitale Kurzschulungen bezüglich möglicher Cyberrisiken entsprechend sensibilisiert. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordern ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse möglicher Entwicklungsszenarien. Die Baukosten bewegen sich unverändert auf einem hohen und teilweise noch steigenden Niveau. Zum einen ist dies auf stetig steigende Materialkosten vor allem im Bereich der technischen Gebäudeausstattung zurückzuführen. Hinzu kommen die weiterhin vergleichsweise hohen Lohnabschlüsse im Bausektor und insbesondere die mangelnde Verfügbarkeit von Fachkräften. Weitere belastende Faktoren sind die weiterhin hohen Energiepreise sowie eine Vielzahl behördlicher Auflagen in Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert und dementsprechend die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Im Neubaubereich ist es unser Ziel, möglichst frühzeitig Kosten und Kapazitäten durch rechtzeitige und breit gestreute Ausschreibungen zu sichern. Zudem wurde ein gezieltes Monitoring zur Identifikation, Bewertung und Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten etabliert, das regelmäßig mit der jeweiligen Objekt- und Unternehmensplanung abgeglichen wird.

Im Rahmen der Betriebskosten kommt es zu kontinuierlichen Steigerungen vor allem der lohnintensiven Kostengruppen. Durch die anteilige Umlage der CO_2-Kosten auf Vermieter und Mieter je nach Energieeffizienzklasse des Gebäudes sowie erhöhter Kosten im Bereich der Wartung von technischen Anlagen und der gestiegenen Anforderungen im Rahmen der Verkehrssicherung stellen die Betriebskosten zunehmend ein wirtschaftliches Problem für viele Mieterhaushalte dar. Ab dem Jahr 2026 sind weiterhin Belastungen der Mieter durch die bundesweite Anpassung der Grundsteuerberechnungsmethodik zu erwarten.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Marktlage mit „3“.

Risiken aus Vertragsbeziehungen

Durch Inflationseffekte sowie die fortwährende Rezession können mögliche negative Entwicklungen der Realeinkommen und damit das Risiko eines Nachfragerückgangs insgesamt nicht ausgeschlossen werden. In der Folge drohen zunehmend Insolvenzen bei gewerblichen Mietern im Bereich Handel und Gastronomie. Im Mietwohnbereich kann diese Entwicklung zudem zu Ausfällen bei Mieteinnahmen und höheren Leerstandskosten führen.

Für die GWG-Gruppe ergeben sich daraus wirtschaftliche Risiken. Diesen begegnen wir durch eine laufende Optimierung im Bereich des Forderungsmanagements u. a. durch den Einsatz einer prozessorientierten Software und ein enges Monitoring der Forderungsentwicklungen. Darüber hinaus besteht ein spezifisches Risiko-Reporting, das um eine zentrale und prozessgesteuerte Überprüfung von Sicherheiten ergänzt wurde. Bedarfsweise werden mit Gewerbemietern individuelle Vertragslösungen vereinbart.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Situation mit „3“.

STRATEGISCHE RISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestands wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sowie eine selektive Durchführung von Sondertilgungen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann. Hierdurch ist die GWG-Gruppe in der Lage, bedarfsweise eine Anpassung ihrer Investitionspolitik so vorzunehmen, dass aus heutiger Sicht existenzgefährdende Entwicklungen nicht eintreten können.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen und der aktuellen Kapitalmarktentwicklung kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2026 und 2027 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist. Der Durchschnittszins der GWG-Gruppe zum 31.12.2025 beträgt rd. 1,7 %, die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt bei 12,2 Jahren.

Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen der Zinsschrankenregelung nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt. Die sich weiter erhöhenden Betriebskosten sind ein weiterer Einflussfaktor, der in erheblichem Maße die Mieter belastet und dementsprechend auch den Spielraum für Mieterhöhungen signifikant verringert. In diesem Zusammenhang ist derzeit auch zu beobachten, dass in Regionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, im Bereich der Automobil- und Zulieferindustrie, aber auch in anderen industriellen Wirtschaftszweigen weiterhin Arbeitsplätze verloren gehen, was sich perspektivisch auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirken kann.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG-Gruppe liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland). Durch diese Portfoliostruktur sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Gleichwohl ist durch die weiter steigenden und damit die Mieter belastenden Betriebskosten mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Die erhebliche Erhöhung der Betriebskosten verringert zudem den Spielraum für künftige Mieterhöhungen. Wir analysieren das Nachfrageverhalten unserer Kundschaft laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Auch wenn sich der Verlauf des Anstiegs der Baupreise etwas abzuschwächen scheint, sind die erheblichen Kostensteigerungen der letzten Jahre, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Material- und Personalknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren, weiterhin kaum durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Ein Grund hierfür sind auch die Belastungen aus abzuschließenden Finanzierungen, die von privaten Haushalten ohne signifikanten Eigenkapitalanteil nicht mehr aufgebracht werden können. Auch wenn sich das Zinsniveau stabilisiert hat, sind die Finanzierungsbedingungen für private Endkunden weiterhin schwierig. Aus den genannten Gründen ist derzeit daher nur eine verhaltene Nachfrage nach Neubauimmobilien festzustellen. Auf der anderen Seite sind institutionelle Käufer aufgrund alternativer und höher rentierlicher Kapitalanlagemöglichkeiten aktuell am Markt nur in geringem Umfang tätig. Insgesamt ist festzustellen, dass angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen neue Vorhaben derzeit nur in Ausnahmefällen durchführbar erscheinen.

Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko mit Bezug auf den Bauträgermarkt sowie das aktuelle Vermietungsrisiko derzeit mit „3“.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Mietverhältnisse

Bei rd. 9 % des Bestands der GWG-Gruppe handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen, die Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die normalerweise nicht als überdurchschnittlich risikobehaftet zu beurteilen sind. Bei rd. 7 % der Gewerbeflächen handelt es sich um kleinere Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor und Gastronomieeinheiten, die durch die unverändert hohen Energiekosten, steigende Preise und konjunkturell bedingte Rückgänge der Nachfrage in erheblichem Maße belastet werden. Zudem führt die Konsolidierung vieler Branchen zu veränderter und oftmals geringerer Nachfrage nach Gewerbeflächen. Insbesondere bei Kleingewerbeflächen rechnen wir unverändert mit einer erhöhten Leerstandsquote, längeren Wiedervermietungszeiten sowie ggf. erforderlichen Nutzungsänderungen. Wir beurteilen das Risiko daher mit „3“.

Potenziellen Risiken begegnen wir durch intensives Monitoring der Bonitätssituation von Gewerbemietern und durch frühzeitige Einleitung von Neuvermietungsmaßnahmen bei sich abzeichnenden Leerstandsrisiken durch Vermietungsspezialisten für Gewerbe. Zudem werden bedarfsweise individuelle Regelungen mit einzelnen Mietern zur langfristigen Sicherung der Gewerbeerträge vereinbart. Der weitere Einfluss der negativen wirtschaftlichen Entwicklung auf die gewerblichen Mieter aller Branchen bleibt insgesamt abzuwarten.

Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Die Ertragssituation von Wohnungsunternehmen kann durch weitere Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht beeinflusst werden.

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), das zum 01.01.2019 in Kraft trat, wurde das zuvor geltende Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) weiter verschärft. Wesentliche Bestandteile sind u. a. ein deutlich ausgeweitetes Auskunfts- und Beschwerderecht des Mietenden in Bezug auf die Vormiete und die grundsätzliche Miethöhe, die erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung (8 % statt bisher 11 %) in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie eine Kappungsgrenze auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter Mietsteigerung nach Modernisierung für die ersten sechs Jahre. Darüber hinaus ist vorgesehen, in Regionen mit angespannten Märkten die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren von 15 % auf 11 % abzusenken. Die Mietpreisbremse wurde bis zum 31.12.2029 erneut verlängert. Zudem schreibt das Gesetz über die Reform des Mietspiegelrechts Mietspiegel für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern gelten nur noch sog. qualifizierte Mietspiegel als Begründung für Mietanpassungen. Zudem werden derzeit weitere Änderungen zum Mietrecht diskutiert, die u. a. eine Kappung von wohnungsbezogenen Indexmieten bei 3,5 % vorsehen.

Diese Regelungen begrenzen die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und können auch zu einem weiteren Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden, u. a. in Berlin in Form des sog. „Mietendeckels“ oder auch im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Berlin von SPD und CDU auf Länderebene vorgelegten Entwurf für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz, könnten diesen Effekt erheblich verstärken und sich in erheblichem Maße negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen oder zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, bei Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen, der geänderten Struktur der Grundsteuer sowie ggf. möglichen Eigentümerauflagen im Zusammenhang mit der E-Mobilität. Für die am 01.01.2023 in Kraft getretene Bepreisung von CO_2-Emissionen ist eine Aufteilung zwischen Mietenden und Vermietenden in Form eines Stufenmodells vorgeschrieben, das für die Vermietenden von Bestandsobjekten mit schlechterer Energiebilanz zu erheblich höheren Belastungen führt.

Am 01.01.2024 ist zudem das sog. „Gebäudeenergiegesetz“ in Kraft getreten. Hierdurch wird u. a. geregelt, dass in Neubauten in Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65 % erneuerbaren Energien basieren. Die bisher zur Erfüllung dieser Quote vorgesehenen Dachflächen-PV-Anlagen sind aufgrund geänderter Einspeiseregelungen ohne Förderung nicht mehr wirtschaftlich.

Weitere Risiken werden sich aus den derzeit nur bedingt einschätzbaren Auswirkungen der „Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung“ ergeben. Zudem werden sich hieraus weitere Berichtspflichten ableiten.

Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ist bereits heute eine bundesweit zum Teil deutlich erhöhte Tendenz bei der künftigen Grundsteuerbelastung erkennbar.

Das Risiko aus der Veränderung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen wir derzeit mit „3“.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir kontinuierlich Analysen der Spielräume der relevanten Mietspiegel durch und setzen zudem eine spezielle Software für die Durchführung von Mieterhöhungen ein. Darüber hinaus erfolgt ein laufendes Monitoring zur Analyse der relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zur Verringerung der CO_2-Emissionen hat die GWG-Gruppe im Zuge der Neuausschreibung von Strom und Gas seit Anfang des Jahres 2022 die Versorgung mit Allgemeinstrom nahezu klimaneutral gestellt. Der derzeitige Vertrag läuft bis 2028. Zudem sollen durch den sukzessiven Einbau smarter Thermostate für Radiatorheizungen im Gesamtbestand sowie smarter Heizungssteuerungen die Energieverbräuche insgesamt deutlich abgesenkt werden, sodass sich auch die CO_2-Emissionen verringern werden. Weitere energetische Verschärfungen würden jedoch zu einer deutlichen Mehrbelastung auf der Baukosten-, aber auch der Betriebskostenseite führen.

Die GWG-Gruppe ist in den Konzernabschluss der R+V Versicherung AG, Wiesbaden, einbezogen. Zum 31.12.2025 veröffentlicht der R+V Konzern einen Konzernnachhaltigkeitsbericht auf Grundlage der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) in seinem Konzerngeschäftsbericht. Der Konzerngeschäftsbericht ist in deutscher Sprache auf folgender Internetseite unter **https://www.ruv.de/ueber-uns/unternehmen/geschaeftsberichte** abrufbar. Um die Berichtspflichten an die R+V Versicherung AG im Rahmen der CSRD-Berichterstattung sicherzustellen, ist in der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr der Aufbau eines internen Kontrollsystems erfolgt.

Soweit vorhersehbar und möglich, werden vorstehend genannte Einflüsse im Rahmen von Szenarioanalysen auf ihre möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen hin untersucht. So wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr beispielsweise eine umfassende Klimarisikoanalyse durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in der Unternehmensplanung sowie der Planung künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt und bei sich ändernden Rahmenbedingungen bedarfsweise angepasst.

Reputationsrisiko

Bedingt durch die zunehmende Wohnungsknappheit und weiter steigende Mieten in verschiedenen regionalen Wohnungsmärkten ist immer wieder eine negative Berichterstattung in den klassischen Medien sowie im Bereich „Social Media“ über das Verhalten verschiedener Akteure im Wohnungsmarkt bis hin zum Führen einer regelrechten Enteignungsdebatte festzustellen, was sich nicht zuletzt auch in dem Ende 2025 von der Berliner SPD und CDU vorgelegten Entwurf für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz zeigt. Hinzu kommt eine intensive Klimadiskussion in Öffentlichkeit und Politik mit derzeit nur bedingt abschätzbaren Folgen für die Wohnungswirtschaft.

Das Risiko aus diesen Gegebenheiten beurteilen wir derzeit mit „3“.

Verschiedene Maßnahmen sollen zu einer Verringerung von Reputationsrisiken beitragen. So wurde u. a. das vorhandene Hinweisgebersystem durch eine digitale Version ergänzt. Ein Krisen-PR-Konzept mit einer hierauf spezialisierten externen Agentur wurde etabliert. Zudem besteht ein umfangreiches Compliance-System, das turnusmäßigen Rezertifizierungen unterzogen wird.

Der Immobiliensektor wurde in den zurückliegenden Jahren aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Besonders kritisch ist die Lage im Wohnungsbau angesichts eines weiterhin niedrigen Niveaus erteilter Baugenehmigungen und vergleichsweise niedriger Fertigstellungsraten. Weiter steigende Baupreise und stabilisierte, aber auf vergleichsweise hohem Niveau befindliche Darlehenszinsen beeinflussen nach wie vor diese negative Entwicklung und machen den Wohnungsbau für private wie gewerbliche Investoren in vielen Fällen nach wie vor unrentierlich. Eine wichtige Rolle hierbei spielen insbesondere auch die baulichen Auflagen im Zusammenhang mit den Klimazielen der Regierung.

Zusammenfassende Beurteilung der Risiken

Insgesamt sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

4.3 CHANCENBERICHT

Die GWG-Gruppe hat auch 2025 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, planvollen Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

Im Rahmen der ertragsorientierten Steuerung der GWG-Gruppe nutzen wir ein klar definiertes Kennzahlensystem, das für alle internen und externen Stakeholder entwickelt wurde und einem monatlichen Monitoring unterliegt. Vor diesem Hintergrund planen wir für die nächsten Jahre eine Reduzierung von Personal- und Sachkosten, weiterhin selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen, die Umsetzung eines Immobilienhandelskonzepts sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. In diesen Märkten sowie an anderen wirtschaftlich starken Standorten, an denen unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen ist, werden kontinuierlich Bestandserwerbe geprüft.

Auch wenn der Immobiliensektor durch die derzeitigen wirtschaftspolitischen Entwicklungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird, ist am Wohnungsmarkt insbesondere in Ballungsregionen aktuell ein leichter Anstieg der Preise zu beobachten. Hierdurch sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2026 weitere Portfoliooptimierungen zu akzeptablen Verkaufspreisen vornehmen zu können. Da zudem die Mieten in den Metropolregionen, in denen unsere Bestände überwiegend liegen, weiterhin eine leicht ansteigende Tendenz zeigen, sehen wir die Möglichkeit moderat steigender Mieteinnahmen im laufenden Geschäftsjahr.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, die in der BWG gebündelt wird, stellt eine der strategischen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe dar. Bisherige Tätigkeitsschwerpunkte sind wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg. Um der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit zu begegnen, werden ständig Opportunitäten auch an weiteren Standorten im Umfeld unserer Geschäftsstellen geprüft, wobei die unternehmerische Erfolgschance in Bezug auf Produkt, Kosten- und Nachfragesituation sehr genau bewertet wird.

Nach zwei aufeinanderfolgenden Rezessionsjahren konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 lediglich ein geringfügiges Wachstum verzeichnen. Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir nicht zuletzt aufgrund unserer guten Eigenkapitalausstattung gleichwohl weiterhin überwiegend Chancen für eine langfristig positive Entwicklung.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen (im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Die Überwachung von Risiken aus Finanzanlagen erfolgt durch jährlich durchgeführte Ertragsbewertungen. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten grundsätzlich Festzinsen vw

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 101,0 Mio. aus.

Für alle Unternehmen der GWG-Gruppe wird eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen. Damit wird sichergestellt, dass auch die Tochterunternehmen entsprechend ihrer jeweiligen Aufgabe im Unternehmensverbund über eine solide finanzielle Ausstattung verfügen. Darüber hinaus wird die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäfts mindestens quartalsweise analysiert.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend dem Grundsatz „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig entgegenwirken zu können.

6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27.12.2007 an unserer Gesellschaft mehrheitlich beteiligt. Diese ist über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden, zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, gehörig.

Über die Beziehung unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen haben wir einen gesonderten Bericht erstellt. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des Aufsichtsrates zugeleitet und ist Gegenstand der gesetzlichen Prüfung.

In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG AG bei jedem Rechtsgeschäft mit der R+V Service Holding GmbH, der R+V Versicherung AG und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank sowie den weiteren verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Ein Nachteilsausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Darüber hinausgehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

Stuttgart, den 11.03.2026

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt **Florian Preißler**

Konzern-abschluss für das Geschäfts-jahr 2025

40 Konzernbilanz zum 31.12.2025

42 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

43 Konzernkapitalflussrechnung

44 Konzerneigenkapitalspiegel

46 Konzernanhang

60 Bestätigungsvermerk Konzern

Konzernbilanz

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	**502.598,79**	**125.730,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.165.672.326,73	1.150.634.464,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.851.685,44	30.446.826,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.722.901,01	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	186.838,00	171.786,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.614.702,60	2.390.709,00
6. Anlagen im Bau	25.107.534,08	40.638.331,67
7. Bauvorbereitungskosten	6.845.018,37	6.229.643,31
8. Geleistete Anzahlungen	5.075.000,00	0,00
	1.244.076.006,23	**1.230.659.006,21**
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	**35.025,00**	**12.525,00**
Anlagevermögen insgesamt	**1.244.613.630,02**	**1.230.797.261,21**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.398.689,07	4.681.988,93
2. Bauvorbereitungskosten	811.696,96	1.068.623,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.517.750,05	6.662.326,05
4. Unfertige Leistungen	37.394.991,50	37.693.620,55
5. Andere Vorräte	150.206,09	168.551,90
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	42.500,00
	48.273.333,67	**50.317.610,74**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.021.703,38	1.308.174,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.941,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.544,64	1.588.965,70
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.258,14	103.752,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.675.989,14	2.177.959,50
	4.236.495,30	**5.180.794,28**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.297.550,88	19.874.508,07
2. Bausparguthaben	0,00	167.136,49
	1.297.550,88	**20.041.644,56**
Umlaufvermögen insgesamt	**53.807.379,85**	**75.540.049,58**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	**9,00**	**9,00**
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**602.330,68**	**245.919,17**
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	**602.339,68**	**245.928,17**
BILANZSUMME	**1.299.023.349,55**	**1.306.583.238,96**

Passiva

€	2025	2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**12.143.182,19**	**12.143.182,19**
II. Kapitalrücklage	**55.000.789,30**	**55.000.789,30**
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00	3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	357.566.685,72	344.866.685,72
	365.194.820,77	**352.494.820,77**
IV. Konzernbilanzgewinn	**9.523.026,27**	**6.230.483,20**
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	**4.512.432,53**	**4.343.278,47**
Eigenkapital insgesamt	**446.374.251,06**	**430.212.553,92**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.246.269,00	1.402.775,00
2. Steuerrückstellungen	2.541.700,66	1.725.671,64
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.919.000,00	1.947.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	14.916.271,92	16.243.449,66
Rückstellungen insgesamt	**20.623.241,58**	**21.318.896,30**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	599.240.101,18	604.272.855,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.169.574,00	163.207.783,84
3. Erhaltene Anzahlungen	36.146.948,89	41.516.831,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus Vermietung	23.801.777,30	23.754.284,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.171.889,78	2.156.054,21
	26.973.667,08	25.910.338,85
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	239.706,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	223.734,68	881.546,38
davon aus Steuern	(14.903,03)	(75.878,92)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(72.152,32)	(63.910,81)
Verbindlichkeiten insgesamt	**812.754.025,83**	**836.029.061,68**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**7.697.996,38**	**6.624.030,81**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**11.573.834,70**	**12.398.696,25**
BILANZSUMME	**1.299.023.349,55**	**1.306.583.238,96**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

€	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	154.402.979,56	149.010.482,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.800.115,00	5.896.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	223.627,55	920.876,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.892.557,28	3.110.622,70
	166.319.279,39	158.938.481,04
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	619.319,32	1.065.489,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	92.437,33	186.017,61
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.650.363,06	2.666.450,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	76.900.796,56	74.665.352,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.854.344,59	3.116.837,61
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	43.186,50	–
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.303,45	170.217,52
	80.818.631,10	77.952.407,92
6. ROHERGEBNIS	**89.862.768,00**	**84.904.031,21**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.511.055,68	13.532.252,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.547.646,18	3.216.265,19
davon für Altersversorgung	(1.065.299,35)	(915.838,30)
	17.058.701,86	16.748.518,13
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.809.503,38	26.284.263,02
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.006.921,92	7.943.290,05
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	361,24	368,70
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	295.983,31	444.162,32
davon aus verbundenen Unternehmen	(252.738,61)	(415.027,54)
	296.344,55	444.531,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.304.965,86	12.038.934,02
davon an verbundenen Unternehmen	(1.561.866,93)	(1.823.154,91)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.628.566,23	6.233.817,21
b) Latente Steuern	-824.861,55	-191.397,51
	5.803.704,68	6.042.419,70
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	**19.175.314,85**	**16.291.137,31**
15. Sonstige Steuern	2.345,87	22.122,87
16. KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS	**19.172.968,98**	**16.269.014,44**
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-287.933,52	-205.713,46

Konzernkapitalflussrechnung

T€	2025	2024
Konzern-Jahresüberschuss	19.173,0	16.269,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.809,5	26.284,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	-92,4	-186,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-184,5	136,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	1.237,7	1.029,2
zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
zahlungsunwirksame Erträge (latente Steuern)	-824,9	-191,4
zahlungsunwirksame Erträge (Mietzuschüsse)	-417,5	-187,3
Cashflow nach DVFA/SG	**45.583,7**	**43.037,0**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.327,2	-114,6
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.684,8	426,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-216,6	-608,3
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-5.141,4	6.448,3
Einzahlungen aus Mietzuschüssen (passiver Rechnungsabgrenzungsposten)	1.425,5	3.098,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	11.679,4	11.272,3
Ertragsteueraufwand	6.628,6	6.233,8
Ertragsteuerzahlungen	-5.769,1	-5.426,7
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	2.753,3	2.380,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**57.301,0**	**66.747,1**
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-448,3	0,0
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.422,9	-29.212,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-22,5	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	598,9	516,8
Erhaltene Zinsen	277,2	441,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-43.009,5**	**-28.254,7**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	65.781,2	89.492,5
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-22.011,5	-23.278,4
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-68.674,4	-67.496,9
Einzahlungen aus Bausparguthaben/Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	167,1	-0,6
Gezahlte Zinsen	-11.956,6	-11.713,4
Auszahlungen für Dividenden	-2.968,8	-2.968,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-39.663,0**	**-15.965,6**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-25.371,5**	**22.526,8**
Finanzmittelfonds zum 01.01.	19.644,1	-2.882,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**-5.727,4**	**19.644,1**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	7.025,0	230,4

Konzerneigenkapitalspiegel

			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		
€	**Gezeichnetes Kapital**	**Kapitalrücklagen**	**Gewinnrücklagen**	**Bilanzgewinn**	
Stand am 01.01.2024	**12.143.182**	**55.000.789**	**341.644.821**	**3.867.182**	
Gezahlte Dividenden				-2.850.000	
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0	0	
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			10.850.000	-10.850.000	
Konzernjahresüberschuss			0	16.063.301	
Übriges Konzernergebnis			0	0	
Sonstige Veränderungen					
Stand am 31.12.2024	**12.143.182**	**55.000.789**	**352.494.821**	**6.230.483**	
Stand am 01.01.2025	**12.143.182**	**55.000.789**	**352.494.821**	**6.230.483**	
Gezahlte Dividenden				-2.850.000	
Veränderungen im Konsolidierungskreis					
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			12.700.000	-12.700.000	
Konzernjahresüberschuss			0	18.885.035	
Übriges Konzernergebnis			0	0	
Sonstige Veränderungen			0	-42.492	
Stand am 31.12.2025	**12.143.182**	**55.000.789**	**365.194.821**	**9.523.026**	

	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
	412.655.974	**0**	**412.655.974**	**4.288.344**	**416.944.318**
	-2.850.000		-2.850.000	-118.779	-2.968.779
	0		0	0	0
	0		0	0	0
	16.063.301		16.063.301	205.713	16.269.014
	0		0	0	0
				-32.000	-32.000
	425.869.275	**0**	**425.869.275**	**4.343.278**	**430.212.553**
	425.869.275	**0**	**425.869.275**	**4.343.278**	**430.212.553**
	-2.850.000		-2.850.000	-118.779	-2.968.779
	0		0	0	0
	0		0	0	0
	18.885.035		18.885.035	287.934	19.172.969
	0		0		
	-42.492		-42.492		-42.492
	441.861.818	**0**	**441.861.818**	**4.512.433**	**446.374.251**

Konzernanhang

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, hält eine Beteiligung von mehr als 75,0 % an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG. In dem von der R+V Versicherung AG erstellten Teilkonzernabschluss gemäß IFRS ist die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG einbezogen. Der Teilkonzernabschluss der R+V Versicherung AG ist wiederum in den übergeordneten Konzernabschluss gemäß IFRS der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden im Unternehmensregister eingereicht und bekannt gemacht.

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG legt als Mutterunternehmen einen auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss vor, der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) aufgebaut ist und im Unternehmensregister eingereicht und bekannt gemacht wird. Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG mit Sitz in Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter HRB 1319 eingetragen.

Dem Konzernabschluss zum 31.12.2025 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Von der Wahlmöglichkeit, Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND STICHTAG

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften:

GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	(100,0 %)
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9 %)
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	(94,9 %)
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9 %)
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	(94,8 %)
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	(94,5 %)
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(94,0 %)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2025.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden die Abschlüsse der Konzernunternehmen zur Einbeziehung in den Konzernabschluss grundsätzlich einheitlich nach den bei der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Die Anteile der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurden gegen das Eigenkapital der Tochterunternehmen aufgerechnet. Aus Erstkonsolidierungen der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH und der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften GmbH im Jahr 2001 ergaben sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 2.356.902,12 und ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 5.545.311,40. Der passivische Unterschiedsbetrag wurde als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen und in den Folgejahren über die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst. Der aktivische Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- und Firmenwert im Jahr 2001 voll abgeschrieben.

Im Jahr 2002 wurden weitere Geschäftsanteile an der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit je 25 % in 2002 und 2003 sowie mit 50 % im Jahr 2004 abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2003 haben sich aus Erstkonsolidierungen der GWG ImmoInvest GmbH und der GWG Hausbau GmbH ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25% in 2003 und mit 75% in 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31.12.2004 kein aktivischer Unterschiedsbetrag mehr ausgewiesen. Nachdem in den Vorjahren der passivische Unterschiedsbetrag im Zusammenhang mit zu erwartenden Mehraufwendungen gegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst wurde, konnten wir ab dem Jahr 2007 von Gewinnen im operativen Bereich ausgehen. Deshalb wurde der passivische Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passivische Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

Im Jahr 2006 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 20.12.2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 118.602,30) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben.

Die GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 24.11.2008 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Die GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 28.10.2009 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung des Wohnungsbestands in Neckarsulm von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 10,5 Mio. wurde eliminiert.

Die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 16.11.2010 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestands in Stuttgart von der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 9,1 Mio. wurde eliminiert.

Mit Eintragung vom 12.06.2012 beim Amtsgericht Stuttgart HRA 727576 wurde der Sitz der Stream Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG nach Stuttgart verlegt und mit Eintragung vom 10.12.2013 die Firma in GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG geändert. Gesellschafter sind die GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist). Für die Anteile wurde die Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum 01.01.2013 vorgenommen. Der sich aus den Anschaffungskosten ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 2.543,37) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2013 voll abgeschrieben.

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestands in Heilbronn/Hockenheim von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 15,7 Mio. wurde eliminiert.

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.05.2010 Geschäftsanteile an der Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH in Hamburg erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.05.2010 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden über die Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.03.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB über fünf Jahre, die aufgedeckten stillen Reserven werden über die Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurde die Beteiligung an der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 01.01.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von T€ 6,5 wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und alle sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge der zum Konsolidierungskreis gehörenden Unternehmen wurden gegeneinander verrechnet. Zwischengewinne werden nach § 304 HGB eliminiert.

Latente Steuern wurden gemäß § 306 HGB auf Differenzen, welche sich aus unterschiedlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten der handelsrechtlichen Konzernbilanz und deren steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben, angesetzt.

In der Konzernbilanz wurde gemäß § 307 HGB für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ein Ausgleichsposten für die Anteile der anderen Gesellschafter in Höhe ihres Anteils am Eigenkapital unter dem Posten „Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter“ innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen. Weiterhin wurden gemäß § 307 HGB in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne und Verluste nach dem Posten „Jahresüberschuss“ als „Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn“ gesondert dargestellt.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der voll konsolidierten Unternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- und GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Für die Bilanzierung und Bewertung gelten die gegenüber dem Vorjahr unveränderten nachfolgenden Grundsätze:

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Nettoanschaffungswert zwischen € 250,01 und € 800,00 werden einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 23 abgeschrieben. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG GmbH und GWG Hausbau GmbH bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 118.602,30) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwerts begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, werden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Aus Gründen der Einheitlichkeit werden seit 1998 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren – sofern von einer kürzeren Nutzungsdauer auszugehen ist, werden die Kosten auf diesen Zeitraum verteilt – und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Restnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben. Seit dem Jahr 2003 werden grundsätzlich alle fremd genutzten gewerblichen Einheiten über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Für eine konzerneinheitliche Bewertung der Abschreibung von Wohnbauten wurde im Geschäftsjahr 2010 die bei mehreren Mietgebäuden sowie bei verschiedenen umgegliederten Eigentumswohnungen, welche zwischen 1994 bis 2007

fertiggestellt und im Einzelabschluss degressiv mit 1,25% und 2,50% abgeschrieben werden, die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre (2%) festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtlichen Nutzungsdauern der Vermögensgegenstände. Der planmäßigen Abschreibung liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauern
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 und 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20 bis 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	8 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Die aktivierten Nebenkosten bei Erbbaurechtsverträgen werden über die Laufzeit des Vertrags abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) mit einem Nettoanschaffungswert zwischen € 250,01 bis € 800,00 wurden aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Die **anderen Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen
Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die Bauvorbereitungskosten und die **Grundstücke mit fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Hausgeldzahlungen an Eigentümergemeinschaften und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte (Heizöl und Holzpellets) werden anhand der FiFo-Methode (First in – First out) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Eigenkapital
Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die Überleitung des Konzernjahresüberschusses auf den Konzernbilanzgewinn ist aus dem Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

Rückstellungen
Der Großteil der bestehenden **Pensionsverpflichtungen** der GWG AG wurde auf die R+V Pensionsfonds AG (nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e. V. (erwarteter Dienstzeitaufwand) – im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen. Bei der Gesellschaft verblieben sind die Verpflichtungen aus biometrischen Risiken sowie Anwartschaften, die seit letzter Übertragung entstanden sind.

Der per 31.12.2025 ausgewiesene **Pensionsrückstellungsbetrag** wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Heubeck (2018 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,25 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,10 % p. a. angesetzt. Der Rechnungszins (2,05 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich im Falle von Pensionsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und im Falle sonstiger Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Die Bewertungsmethode beruht auf den voraussichtlich notwendigen Instandhaltungskosten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Bei der Zuführung wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und Zuschüssen für Belegungsrechte der Stadt Stuttgart.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Konzernhandelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge gebildet. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen effektive Steuersätze von 11,869 % bis 26,954 % zugrunde (11,869 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700 % bis 15,085 % für die Gewerbesteuer), die sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben werden. Die Gewerbesteuerhebesätze für die Gewerbesteuer liegen zwischen 420 % und 490 %.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern. Diese werden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 306 Satz 1 und 2 HGB auf der Passivseite als separate Bilanzposition ausgewiesen. Der Aufwand aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ als eigene Position ausgewiesen.

Konzern-Kapitalflussrechnung
Der Finanzmittelbestand enthält kurzfristig fällige Bankguthaben und Kassenbestände, die dem Ausweis des Konzernbilanzpostens „Flüssige Mittel“ entsprechen. In den Finanzmittelbestand wurden die im Konzernbilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesenen Kontokorrentverbindlichkeiten einbezogen. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestands:

T€	2025	2024
Flüssige Mittel	1.297,5	19.874,5
Kontokorrentverbindlichkeiten	-7.025,0	-230,4
	-5.727,5	**19.644,1**

E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt.

Unter **Geleistete Anzahlungen** wird die Zahlung von T€ 5.075 für ein Grundstück mit einem Wohngebäude ausgewiesen. Die Umbuchung wird im Folgejahr 2026 vorgenommen, da der wirtschaftliche Übergang auf die GWG AG gemäß Kaufvertrag zum 01.01.2026 erfolgt ist.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2025

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
€	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.345.520	448.292	0	0	3.793.812
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511	0	0	0	5.739.511
	9.085.031	**448.292**	**0**	**0**	**9.533.323**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.456.438.162	3.566.698[1)]	3.996.838	38.909.760	1.494.917.783
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.643.190	28.475[2)]	1.455.011	7.744.469	66.961.123
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245	1.575.656	0	0	1.722.901
4. Technische Anlagen und Maschinen	726.674	42.893	0	0	769.566
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.751.122	888.806	113.894	0	10.526.034
6. Anlagen im Bau	40.638.332	26.527.676	0	-42.058.474	25.107.534
7. Bauvorbereitungskosten	6.229.643	5.211.131	0	-4.595.756	6.845.018
8. Anzahlungen	0	5.075.000	0	0	5.075.000
	1.574.574.368	**42.916.334**	**5.565.743**	**0**	**1.611.924.959**
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	12.525	22.500	0	0	35.025
	12.525	**22.500**	**0**	**0**	**35.025**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**1.583.671.924**	**43.387.126**	**5.565.743**	**0**	**9.085.031**

[1)] Nachrichtlich: darin enthalten: € 427.016 Zuschüsse.
[2)] Nachrichtlich: darin enthalten: € 175.520 Zuschüsse.

Umlaufvermögen

Bei den **Zum Verkauf bestimmten Grundstücken** erfolgte im Vorjahr eine Zuschreibung auf einen höheren Marktwert von T€ 30,0.

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 37.395,0 (Vorjahr T€ 37.693,6). Aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten für Wärmeversorgung wurde eine Abschreibung auf die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 465,0 (Vorjahr T€ 315,0) vorgenommen.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von T€ 862,5 (Vorjahr T€ 1.080,5) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen:

- Für die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung besteht ein steuerrechtliches Ansatzverbot.
- Konzerninterne Kosten wurden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten eliminiert.
- In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.

				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		BUCHWERTE	BUCHWERTE
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025
	3.219.790	71.423	0	0	3.291.213	125.730	502.599
	5.739.511	0	0	0	5.739.511	0	0
	8.959.301	**71.423**	**0**	**0**	**9.030.724**	**125.730**	**502.599**
	305.803.698	24.767.714	1.325.956	0	329.245.456	1.150.634.464	1.165.672.327
	30.196.363	1.278.217	1.365.142	0	30.109.437	30.446.827	36.851.685
	0	0	0	0	0	147.245	1.722.901
	554.888	27.841	0	0	582.728	171.786	186.838
	7.360.413	664.309	113.390	0	7.911.331	2.390.709	2.614.703
	0	0	0	0	0	40.638.332	25.107.534
	0	0	0	0	0	6.229.643	6.845.018
	0	0	0	0	0	0	5.075.000
	343.915.362	**26.738.080**	**2.804.489**	**0**	**367.848.953**	**1.230.659.006**	**1.244.076.006**
	0	0	0	0	0	12.525	35.025
	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**12.525**	**35.025**
	352.874.663	**26.809.503**	**2.804.489**	**0**	**376.879.677**	**1.230.797.261**	**1.244.613.630**

- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die Pensionsrückstellungen sind in den Handelsbilanzen der Konzernunternehmen höher angesetzt als in den Steuerbilanzen.
- Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.
- Temporäre Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz führen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen zu aktiven Unterschiedsbeträgen.

Passive latente Steuern

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche zu passiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus:

- Der steuerrechtliche Wertansatz der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten liegt unter dem handelsrechtlichen Wertansatz. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerrechtlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten. Andererseits ist der höhere handelsrechtliche Wertansatz auf die konzerneinheitliche Bewertung nach § 308 HGB zurückzuführen. Hierbei werden die in den Einzelabschlüssen angewandten Bewertungsmethoden (Komponentenansatz, degressive Afa, Aktivierung von internen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungs-

kosten sowie die bis zum Jahr 2009 in der Handelsbilanz zu buchenden § 6b EstG Rücklagen) für die konzerneinheitliche Bewertung der Abschreibungen auf eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. 2 % angepasst.
- Im Geschäftsjahr 2025 wurde in der Steuerbilanz eines Konzernunternehmens eine Rücklage nach § 6b EstG gebildet.
- Bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften wurden stille Reserven bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und anderen Bauten (Neubewertungsrücklage) aufgedeckt und aktiviert.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 11,6 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorjahr € 1,0 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	11.018,4	-2.782,1	8.236,3
Passive latente Steuern[1)]	-23.417,1	3.607,0	-19.810,1
Summe	**-12.398,7**	**824,9**	**-11.573,8**

[1)] Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt.

Die Steuern von Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

T€	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Tatsächliche Ertragsteuern	6.628,6	6.233,8
Latente Steuern	-824,9	-191,4
	5.803,7	**6.042,4**

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31.12.2025 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt € 51,13.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 217.603 Stückaktien (€ 11.125.864,73) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

Mutterunternehmen im Sinne von § 285 Nr. 14 HGB ist die DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main. Deren Offenlegung erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Rücklagenspiegel

T€	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen	Veränderung der Latenten Steuern	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	55.001	0	0	0	0	55.001
Gewinnrücklage						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	344.867	4.450	8.250	0	0	357.567
Gesamt Gewinnrücklage	**352.495**	**4.450**	**8.250**	**0**	**0**	**365.195**
Gesamt Rücklagen	**407.496**	**4.450**	**8.250**	**0**	**0**	**420.196**

Pensionsrückstellung

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 0,8 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 28,0 aufgrund vollzogener Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht. Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung T€ 1.919,0 (im Vorjahr T€ 1.947,0).

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe 31.12.2025

T€	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Ende des Geschäftsjahres
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres und Sonstige)	5.694.000	4.760.000	4.123.328	70.672	6.260.000
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.084.350	1.522.840	1.827.990	382.385	2.396.815
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.599.000	2.044.245	1.599.000	0	2.044.245
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.621.500	1.324.500	1.233.523	320.977	1.391.500
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	250.000	0	0	250.000	0
Sonstige Rückstellungen	3.994.600	1.468.069	1.360.931	1.278.026	2.823.712
Sonstige Rückstellungen	**16.243.450**	**11.119.654**	**10.144.772**	**2.302.060**	**14.916.272**

Konzernverbindlichkeitenspiegel

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			
		mit einer Restlaufzeit			
€ (Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert (Grundpfandrechte)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	599.240.101	109.115.351	152.474.265	337.650.486	591.740.101
	(604.272.855)	(78.656.447)	(232.138.428)	(293.477.980)	(584.317.005)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.169.574	18.233.781	16.649.951	115.285.842	150.169.574
	(163.207.783)	(13.042.693)	(31.528.287)	(118.636.804)	(175.433.230)
Erhaltene Anzahlungen	36.146.949[1)]	36.146.949	0	0	0
	(41.516.831)[1)]	(41.516.831)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus Vermietung	23.801.777	23.801.777	0	0	0
	(23.754.285)	(23.754.285)	(0)	(0)	(0)
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.171.890	2.054.179	1.117.710	0	0
	(2.156.054)	(1.343.555)	(805.731)	(6.768)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
	(239.706)	(239.706)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	223.735	223.735	0	0	0
	(881.546)	(881.546)	(0)	(0)	(0)
Gesamtbetrag	**812.754.026**	**189.575.772**	**170.241.926**	**452.936.327**	**741.909.675**
	(836.029.062)	(159.435.063)	(264.472.446)	(412.121.552)	(759.750.235)

[1)] Nicht zu Ausgaben führend.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr T€ 239,7 Verpflichtungen gegenüber Gesellschaftern).

Zusätzlich zu den im Jahresabschluss gesondert ausgewiesenen Positionen betreffen verbundene Unternehmen:

Positionen

T€	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	4,2	51,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.517,4	52.870,3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.605,4	44.768,1

F. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge
In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 2.302,1 (im Vorjahr T€ 1.459,1) enthalten.

Finanzergebnis
Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 19,2 (im Vorjahr T€ 3,4) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 5,3 (im Vorjahr T€ 4,5) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 200,3 (im Vorjahr T€ 79,2) enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer
Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Konzern:

Gruppen	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	135	35
Technische Mitarbeitende	36	7
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	46	12
Summe	**217**	**54**

Außerdem wurden durchschnittlich sieben Auszubildende beschäftigt (Vorjahr acht). Von den Teilzeitbeschäftigten sind acht geringfügig beschäftigt (Vorjahr acht).

Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

VORSITZENDER
Marc René Michallet, Wiesbaden
Mitglied des Vorstands, R+V Versicherung AG

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER
Dr. Gregor Habermann, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Versicherung AG

WEITERE MITGLIEDER
Jürgen Außenhofer, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden
Direktor, R+V Lebensversicherung AG

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 21,1 (im Vorjahr T€ 24,4).

Vorstand
Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands und der Bezüge für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige dieses Organs unterbleibt aufgrund von § 314 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 286 Abs. 4 HGB.

Die verbleibenden Pensionsverpflichtungen nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 1.047,0 (Vorjahr T€ 1.199,9).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte
Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben T€ 27.197,7
- Verpflichtung aus Mietverträgen T€ 6.305,5
- Verpflichtung aus Dienstleistungsverträgen T€ 19.171,0
- Garantiepachtverträge (mit verbundenen Unternehmen) T€ 8.233,3 p. a.
- Die Garantiepacht für 2026 ist noch zu vereinbaren.

Haftungsverhältnisse
Es besteht eine Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 646,0. Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

Sofern Erwerber von Grundstücken Fremdmittel in Anspruch nehmen und bereits vor dem Übergang des juristischen Eigentums Grundpfandrechte zugunsten der jeweiligen Gläubiger eingetragen werden, ist eine persönliche Schuldverpflichtung der Gesellschaft vertraglich ausgeschlossen.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage des Konzerns von Bedeutung wären.

Durch den Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 27.06.2000 sind die Verbindlichkeiten aus Altersversorgungszusagen für die auf die SVG Wohnen eG (SVG – früher Selbsthilfe Vermietungsgenossenschaft eG) übergeleiteten Beschäftigten sowie für die ehemaligen Mitarbeitenden und Geschäftsführer von der SVG übernommen worden.

Die eventuelle Mithaftung der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH aus dem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag aus dem Jahr 2000 beläuft sich auf ca. € 0,3 Mio. Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG hat ihrerseits von der SVG Wohnen eG eine nachrangige Grundschuld über € 1,5 Mio. für den Fall erhalten, dass die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH aus den Verpflichtungen in Anspruch genommen wird.

Beteiligungsspiegel

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€	Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	1.259,0	31.12.2025
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	747,4	31.12.2025
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.115,2	31.12.2025
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.826,4	31.12.2025
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	33,2	1,7	31.12.2025
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	28.953,7	1.294,1	31.12.2025
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	487,6[1)]	31.12.2025
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	1.594,2[1)]	31.12.2025
ImmoInvest-Gruppe				
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	15.267,7	1.943,9	31.12.2025
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	906,3[2)]	31.12.2025
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	527,9[2)]	31.12.2025

[1)] Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH.
[2)] Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG ImmoInvest GmbH.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmungen wurden Honorare für Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 215,1 als Aufwand erfasst.

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss der GWG AG als Mutterunternehmen in Höhe von T€ 16.557,6 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses der GWG AG wurden gemäß § 58 Abs. 2 AktG T€ 8.250,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt für den Abschluss der GWG AG vor, T€ 2.850,0 des Bilanzgewinns von T€ 8.355,3 als Dividende auszuschütten, T€ 5.450,0 durch Beschluss der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2025 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und T€ 55,3 auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, den 11.03.2026

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand

Andreas Engelhardt

Florian Preißler

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Bestätigungsvermerk

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart:

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 sowie dem Konzernanhang – einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025, und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehrfortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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, den 11.03.2026

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

Schober Wirtschaftsprüfer	Dux Wirtschaftsprüfer
elektronisch signiert von Gernot Schober 24.03.2026	elektronisch signiert von Philipp Dux 24.03.2026

Angaben zur GWG AG

66 Bilanz zum 31.12.2025

68 Gewinn- und Verlustrechnung

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	**478.666,79**	**89.876,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	879.144.215,94	899.595.213,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.754.749,90	28.882.289,77
3. Technische Anlagen und Maschinen	158.409,00	168.697,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.694.402,60	1.906.645,00
5. Anlagen im Bau	0,00	4.995.448,68
6. Bauvorbereitungskosten	167.023,48	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	5.075.000,00	0,00
	921.993.800,92	**935.548.293,76**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500.000,00	2.500.000,00
3. Andere Finanzanlagen	35.025,00	12.525,00
	26.544.902,46	**26.522.402,46**
Anlagevermögen insgesamt	**949.017.370,17**	**962.160.572,22**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.477.032,96	6.621.608,96
3. Unfertige Leistungen	23.691.263,63	24.046.805,50
4. Andere Vorräte	116.427,61	102.474,56
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	42.500,00
	30.284.724,20	**30.813.389,02**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.150.367,02	822.884,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.869,98	7.827,78
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	153.250.153,43	112.191.540,33
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.326.444,64	1.957.007,94
	155.732.835,07	**114.979.260,46**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	884.547,90	18.934.249,52
2. Bausparguthaben	0,00	167.136,49
	884.547,90	**19.101.386,01**
Umlaufvermögen insgesamt	**186.902.107,17**	**164.894.035,49**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	**9,00**	**9,00**
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**467.139,34**	**161.216,05**
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	**467.148,34**	**161.225,05**
BILANZSUMME	**1.136.386.625,68**	**1.127.215.832,76**

Passiva

€	2025	2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**12.143.182,19**	**12.143.182,19**
II. Kapitalrücklage	**55.000.789,30**	**55.000.789,30**
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00	3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	339.601.747,18	326.901.747,18
	347.229.882,23	**334.529.882,23**
IV. Konzernbilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	47.677,08	50.097,18
2. Jahresüberschuss	16.557.605,86	14.547.579,90
3. Einstellungen in Rücklagen	8.250.000,00	7.250.000,00
	8.355.282,94	7.347.677,08
Eigenkapital insgesamt	**422.729.136,66**	**409.021.530,80**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	833.982,00	980.312,00
2. Steuerrückstellungen	1.465.531,00	1.026.027,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.919.000,00	1.947.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	9.263.807,23	11.295.864,52
Rückstellungen insgesamt	**13.482.320,23**	**15.249.203,52**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500.426.815,53	488.706.796,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	144.277.488,37	157.048.162,65
3. Erhaltene Anzahlungen	22.698.232,70	25.321.838,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus Vermietung	15.130.255,31	14.996.766,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.626.252,77	1.028.613,91
	16.756.508,08	16.025.379,91
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	43.942,79	94.759,74
davon aus Steuern	(14.903,03)	(75.878,92)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(11.139,84)	(980,90)
Verbindlichkeiten insgesamt	**684.202.987,47**	**687.196.936,60**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**6.683.942,42**	**5.622.708,88**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**9.288.238,90**	**10.125.452,96**
BILANZSUMME	**1.136.386.625,68**	**1.127.215.832,76**

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

€	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	100.337.289,32	96.559.849,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.758.720,00	5.730.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	18.287,49	225.006,02
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.822,05	374.634,00
	106.235.118,86	102.889.489,19
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	61.549,98	714.307,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.544.433,65	1.675.645,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	42.772.735,22	41.263.554,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.643.234,75	2.975.655,48
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	33.463,24	82.251,46
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.842,46	0,00
	45.452.275,67	44.321.461,73
5. ROHERGEBNIS	**63.388.826,82**	**60.957.980,64**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.007.427,17	979.213,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.034.214,28	876.934,23
davon für Altersversorgung	(968.029,17)	(840.154,65)
	2.041.641,45	1.856.147,48
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.059.202,30	20.983.897,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.778.043,47	14.748.807,65
9. Erträge aus Beteiligungen	4.948.080,96	5.278.419,81
davon aus verbundenen Unternehmen	(4.948.080,96)	(5.278.419,81)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.361,24	25.368,70
davon aus verbundenen Unternehmen	(25.000,00)	(25.000,00)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.331.794,45	1.169.414,90
davon an verbundenen Unternehmen	(1.298.619,86)	(1.161.227,97)
	6.305.236,65	6.473.203,41
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.670.255,06	9.910.124,67
davon an verbundenen Unternehmen	(1.357.902,93)	(1.489.978,13)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.587.066,39	5.363.496,14
davon latente Steuern	-(837.214,06)	(212.720,09)
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	**16.557.854,80**	**14.568.711,02**
15. Sonstige Steuern	248,94	21.131,12
16. JAHRESÜBERSCHUSS	**16.557.605,86**	**14.547.579,90**
17. Gewinnvortrag	47.677,08	50.097,18
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	8.250.000,00	7.250.000,00
19. BILANZGEWINN	**8.355.282,94**	**7.347.677,08**

Kontakt

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de
www.gwg-gruppe.de

GESCHÄFTSSTELLEN

STUTTGART MITTE
Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de

STUTTGART SÜD
Europaplatz 22 c
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de

HEILBRONN
Rosengasse 4
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 59494-30
post@gwg-gruppe.de

WIESBADEN
Platanenstraße 44
65187 Wiesbaden
Telefon: 0611 53240-0
post@gwg-gruppe.de

HAMBURG
Sengelmannstraße 99 a
22335 Hamburg
Telefon: 040 3485999-50
post@gwg-gruppe.de

MÜNCHEN
Amalienstraße 9
80333 München
Telefon: 089 3074843-0
post@gwg-gruppe.de

VERWALTUNG RHEIN-RUHR
Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-768
post@gwg-gruppe.de

Impressum

HERAUSGEBER
GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

KONZEPT UND GESTALTUNG
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DRUCK
D. O. G. Lokay GmbH & Co. KG, Reinheim

FOTOGRAFIE
Fotoatelier Ebinger, Nürtingen

DISCLAIMER:
Durch grafische Gestaltung und sprachliche Vereinheitlichung können bei den in diesem Bericht dargestellten Informationen Abweichungen zum Prüfungsdokument auftreten. Maßgeblich ist das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehene Dokument.

Aus stilistischen Gründen sind in der vorliegenden Publikation die zur Gleichstellung aller Geschlechter gebräuchlichen Schreibweisen nicht durchgängig verwendet worden. Bei entsprechenden Bezeichnungen sind selbstverständlich alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen und gelten daher im Sinne der Gleichbehandlung.

GWG
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C019545
FSC
www.fsc.org

natureOffice
natureOffice.com/DE-344-PFNJQ5A
Rohstoffe
Anlieferung
Produktion
g CO2e pro
360
Druckprodukt
CO2e-Emissionen ausgeglichen

C2C-FARBEN
EMAS-ZERTIFIZIERT
ALKOHOLFREIER DRUCK
100%
UMWELTFREUNDLICHE TECHNIK
NACHHALTIGKEITSGARANTIE
LOKAY.DE