



GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

Raum *für Menschen*



»» Geschäfts- und
Nachhaltigkeitsbericht 2025

Inhalt

01

Über uns

- 3 Zahlen, Daten, Fakten
- 4 Vorwort der Geschäftsführung
- 5 Bericht des Aufsichtsrates
- 6 Strategie 2.0

02

Wohnungsbestand

- 10 Wohnungsbestand

03

Projekte

- 13 Substanzerhalt und energetische Modernisierung
- 16 Neubau



Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln gut ist für alle unsere Interessengruppen. Daher veröffentlichen wir erstmalig und auf freiwilliger Basis einen ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht.

04

Konzernlagebericht und -abschluss

- 20 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 21 Wirtschaftliche Situation des Konzerns
- 23 Lage der Gesellschaft
- 25 Chancen und Risiken in der Geschäftstätigkeit
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 32 Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)
- 33 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025
- 39 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

05

Personalbericht

- 41 Personalbericht

06

Nachhaltigkeit

- 43 Nachhaltigkeit als Selbstverständnis

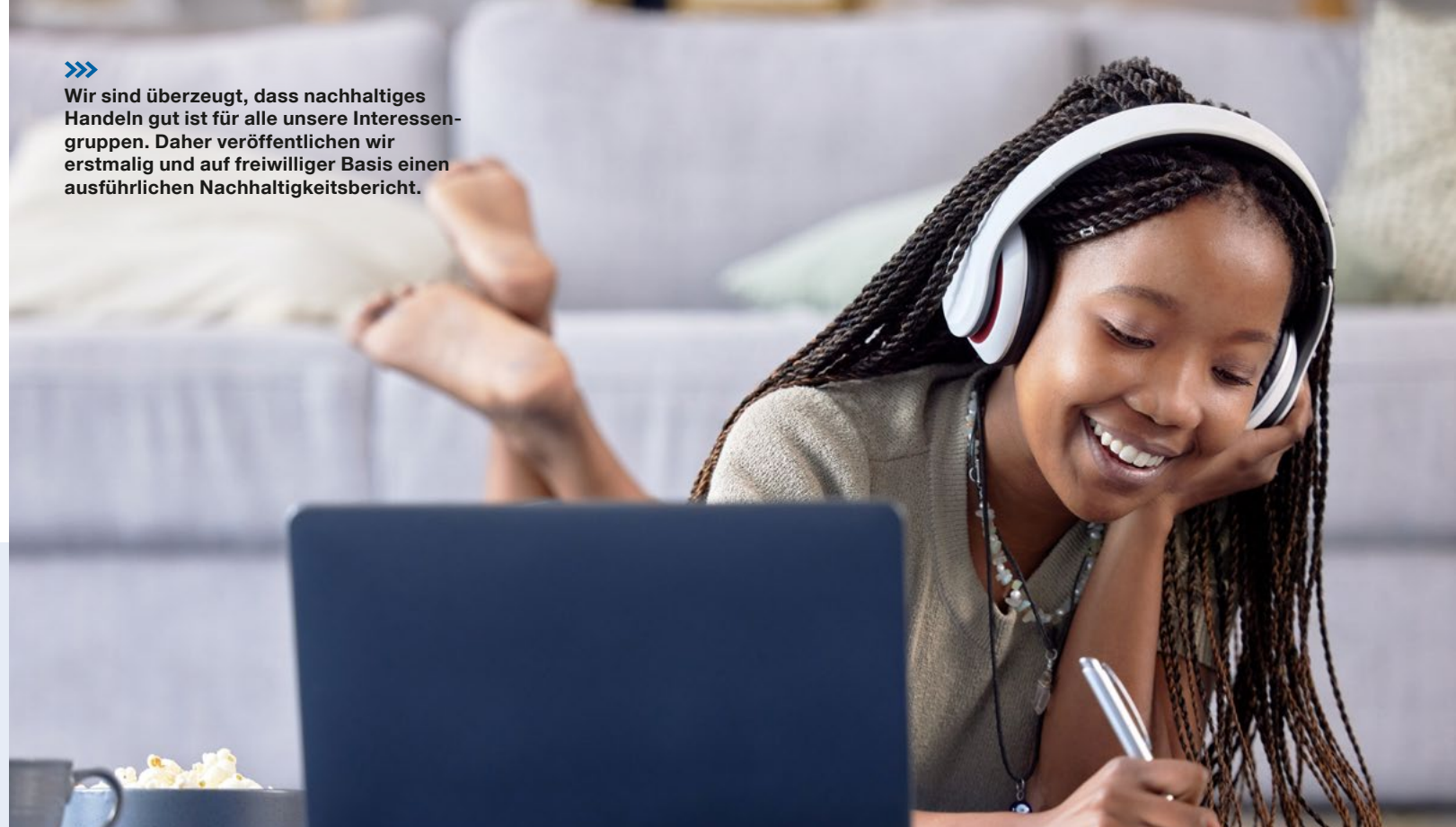
07

Weitere Angaben

- 55 Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft
- 56 Impressum

Navigation im Bericht

-  Zurück zum Kapitelanfang
-  Seite zurück
-  Seite vor
-  Zum Inhaltsverzeichnis



Über uns

Mit uns wird aus Zuhause Heimat: Seit über 75 Jahren entwickeln, bauen und verwalten wir Immobilien, in denen sich Menschen in verschiedenen Lebens- und Einkommenssituationen wohlfühlen. Hierfür geben unsere rund 130 Mitarbeitenden jeden Tag ihr Bestes – und denken für die nächste Mietergeneration mit.

Als moderne Immobiliengesellschaft bieten wir Wohnraum in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen. Der Zweck der Gesellschaft liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Unsere durchschnittliche Monatsmiete liegt bei rund 8,10€/m².

Unsere Geschäftsfelder sind primär die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum mit ca. 9.000 Wohnungen sowie die Bautätigkeit für den eigenen Bestand.

Die GSW bekennt sich zu den Idealen der europäischen Gemeinschaft. Wir sind überzeugt, dass Vielfalt Wohlstand schafft, und engagieren uns für eine weltoffene Gesellschaft.

Kennzahlen 2025

Ø Nettomiete je m²/Monat	8,10 €
Instandhaltungskosten	14,4 Mio. €
Leerstandsquote Wohnungen per 31.12.2025	1,6 %
EBITDA	25,3 Mio. €
Eigenkapital	119,0 Mio. €

48,3

Mio. € Netto-
mieterlöse

22,4

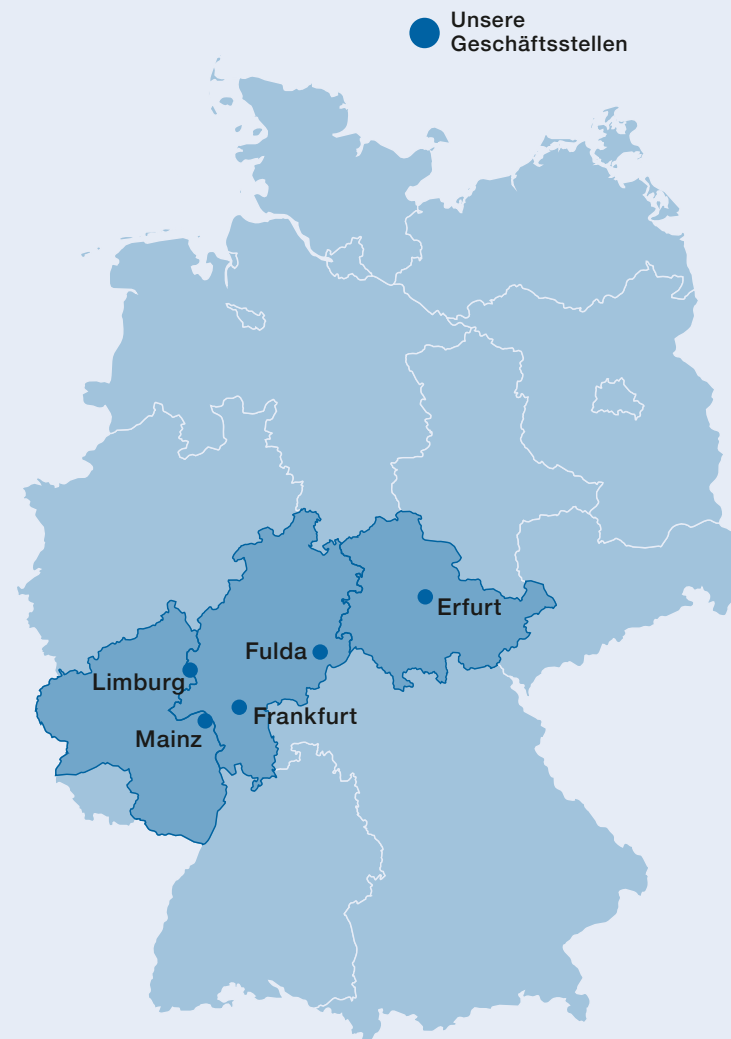
Mio. € Cashflow
der laufenden
Geschäftstätigkeit

3,3

Mio. € Jahres-
überschuss

19,8

Mio. € Investitionen
in den Eigenbestand



Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war für die GSW ein Jahr wichtiger Weichenstellungen. Zum Jahresbeginn erfolgte nach einer erfolgreichen gemeinsamen Zeit ein Wechsel in der technischen Geschäftsführung. Die Übergabe erfolgte konstruktiv, partnerschaftlich und mit großem Verantwortungsbewusstsein für unser Unternehmen. Dafür danken wir unserem ehemaligen Geschäftsführer-Kollegen Filip John ausdrücklich.

In neuer Zusammensetzung haben wir die zukünftige Ausrichtung der GSW grundlegend weiterentwickelt. Mit der Strategie 2.0 geben wir Antworten auf die wesentlichen Herausforderungen unserer Branche: Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografischer Wandel sowie die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Unser Ziel ist es, wirtschaftliche Stabilität, ökologische Verantwortung und unseren sozialen Auftrag dauerhaft miteinander zu verbinden. Als kirchliche Wohnungsgesellschaft stehen wir für bezahlbares, nachhaltiges und lebenswertes Wohnen. Diesem Anspruch wollen wir auch künftig gerecht werden. Deshalb entwickeln wir unseren Gebäudebestand konsequent bis 2045 klimaneutral weiter und sichern gleichzeitig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens. Diese Ziele stehen nicht im Widerspruch zueinander – sie bilden den Rahmen unseres Handelns.

Die Strategie wurde gemeinsam mit unseren Gremien erarbeitet, weiterentwickelt und 2025 verabschiedet. Die Einbindung unserer Führungskräfte und des Betriebsrats bildet nun die Grundlage für ihre erfolgreiche Umsetzung.

Ein weiterer Meilenstein war die erstmalige Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts nach dem GdW-Standard als Bestandteil unseres Geschäftsberichts. Auch ohne unmittelbare gesetzliche Verpflichtung möchten wir transparent darstellen, wie wir ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung verstehen und leben. Nachhaltigkeit ist für uns kein einzelnes Projekt, sondern Bestandteil unseres täglichen Handelns.

Trotz eines weiterhin anspruchsvollen Marktumfeldes haben wir unseren Auftrag auch im Jahr 2025 erfolgreich erfüllt. Wir haben bezahlbares Wohnen im Bestand gesichert, neuen Wohnraum geschaffen und gleichzeitig umfangreiche Investitionen in die energetische Modernisierung unseres Gebäudeportfolios geleistet. Unsere hohe wirtschaftliche Stabilität konnten wir weiter stärken.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit ihrem Engagement, Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein tragen sie maßgeblich dazu bei, dass die GSW ihren Auftrag jeden Tag aufs Neue erfüllt.

Andreas Schulz

Mario Emmermann

Ebenso danken wir unseren Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und unseren Geschäfts- und Finanzierungspartnern für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.

Wir sind überzeugt, dass die GSW als sozial orientierte Wohnungsgesellschaft mit ihrer Strategie 2.0, ihrem klaren Werteverständnis und ihrer wirtschaftlichen Stabilität gut aufgestellt ist, um auch künftig bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. So leisten wir einen hohen Beitrag zu einer sozialen und zukunftsfähigen Wohnraumversorgung.

Viel Spaß bei der Lektüre unseres Berichts wünschen Ihnen





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in 2025 die Arbeit der Geschäftsführung überwacht und diese beratend begleitet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über wesentliche Unternehmensaspekte, darunter die geschäftliche Entwicklung und die Unternehmensplanungen. In sechs Sitzungen analysierte und diskutierte der Aufsichtsrat zentrale Themen wie die strategische Ausrichtung, die Finanzplanung, wesentliche Investitionsvorhaben und die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen.

Die in der Satzung vorgeschriebenen Vorgänge und Geschäftsvorfälle wurden umfassend beraten und soweit erforderlich wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen neben der strategischen Ausrichtung die jahresbezogene und mittelfristige Wirtschaftsplanung, die Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätslage, die Erörterung der Quartalsabschlüsse und Hochrechnungen in den einzelnen Sparten des Unternehmens mit ihren wirtschaftlichen Ergebnissen sowie ihren Chancen und Risiken. Zudem wurden wesentliche Investitionsvorhaben behandelt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde zudem kontinuierlich über wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse informiert.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Unternehmensstrategie grundlegend weiterentwickelt und als Strategie 2.0 neu ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der zentralen Herausforderungen Dekarbonisierung, demografischer Wandel

und Digitalisierung wurden klare, langfristig tragfähige Zielsetzungen formuliert. Bis 2045 soll neben der Erfüllung des sozialen Kernauftrages der Immobilienbestand wirtschaftlich stabil ausgebaut und zugleich CO₂-neutral gestaltet werden. Der Aufsichtsrat begrüßt die formulierte strategische Vision und die für die Umsetzung im gesamten Unternehmen abgeleiteten Handlungsfelder. Für die damit verbundene Arbeit dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung ausdrücklich.

Die Geschäftsführung der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 nach HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 aufgestellt. Die zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schüllermann und Partner AG, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 1. April 2026 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wechselnde Sachgebiete des Unternehmens ausführlich geprüft und erörtert. Im Mittelpunkt der Prüfungen standen folgende Themen:

- Aufbau und Prozessabläufe im Bereich Property Management
- Externe und interne Kommunikation
- Vorstellung Planungshandbuch

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Aufsichtsrat ausführlich diskutiert. Sie bestätigten eine ordnungsgemäße Unternehmensführung ohne wesentliche Beanstandungen.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht wurden nach eingehender Prüfung und Diskussion in einer gemeinsamen Sitzung mit der Geschäftsführung am 04.05.2026 gebilligt und zur Feststellung an die Gesellschafterversammlung weitergeleitet.

Der Aufsichtsrat spricht ausdrücklich seinen Dank und seine Anerkennung für das Engagement und die Leistung der Geschäftsführung sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2025 aus.

Frankfurt, den 30.04.2026

Der Aufsichtsrat

Thomas Frings
Vorsitzender

»»»
Mehr Informationen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates finden Sie auf Seite 56

Unsere Mission – Mehr als vier Wände



Strategie 2.0

Damit die GSW dauerhaft ihren Auftrag erfüllen kann, breite Schichten der Bevölkerung nachhaltig mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, muss sie sich laufend den sich verändernden Rahmenbedingungen strukturell und geschäftspolitisch anpassen. Die wirtschaftlichen Herausforderungen waren und sind umfangreich.

Neben einem deutlich höheren Zinsniveau seit 2022 sind dies im Wesentlichen überproportional erhöhte Baukosten, zurückgehende Immobilienwerte und erhöhte regulatorische Auflagen.

Unsere großen strategischen Herausforderungen bestehen vor allem in den Bereichen Dekarbonisierung, Demografie und Digitalisierung. Unser Umfeld hat sich verändert und wird sich weiter wandeln – und wir als GSW werden uns anpassen.

Wie lautet unsere strategische Antwort und wo wollen wir in 2045 stehen? Als Antwort auf diese Fragen haben wir eine Vision für unser Unternehmen entwickelt.



UNSERE VISION

Wir haben einen **klimaneutralen, vernetzten, bezahlbaren, sicheren und lebenswerten Wohnungsbestand** von mindestens 10.000 Wohnungen, mit Mieterinnen und Mietern aus breiten Schichten der Bevölkerung.

Wir schaffen durch **biodiverse, gemeinschaftsfördernde Lebensräume** ein Zuhause, in denen sich unsere Mieterinnen und Mieter über mehrere Lebensphasen hinweg wohl fühlen: „Die GSW, ein Leben lang.“

Wir haben unser Unternehmen und unsere Immobilien gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden **ökologisch, ökonomisch und sozial** in Einklang und Stabilität gebracht.

Wir **tragen uns wirtschaftlich selbst** aus den erwirtschafteten Vermögenswerten.

Diese Vision hat uns geleitet bei der Beantwortung folgender Kernfragen:
Wie gelingt Klimaneutralität bis 2045 bezahlbar und sozial verträglich?
Wie lassen sich trotz Mietbegrenzung die notwendigen Investitionen darstellen?
Wie priorisieren wir die anstehenden Aufgaben im Unternehmen? Klar war, dass ökonomische, ökologische und soziale Ziele auszubalancieren sind. Aus den Antworten haben wir in der Geschäftsführung eine zukunftssichere Strategie 2.0 abgeleitet und mit unseren Gesellschaftern abgestimmt.



Die GSW, ein Leben lang



Soziales

Sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung mit bezahlbarem Wohnraum



Ökonomie

Erwirtschaftung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung ohne externe Eigenkapitalerhöhung



Nachhaltigkeit

Der Mensch als Mittelpunkt durch Einhaltung christlich nachhaltiger Wertvorstellungen, inklusive der Klimaneutralität des Bestandes (ESG)



Die entwickelten strategischen Ziele wurden in sechs Handlungsfelder für Zwecke der Umsetzung gruppiert und mit einer Meilensteinplanung unterlegt. Gemeinsam mit Mitarbeitenden, Stabsstellen und Abteilungsleitungen wurden anschließend die anstehenden Aufgaben innerhalb der einzelnen Handlungsfelder besprochen und verfeinert.

Dank der gewonnenen Erkenntnisse aus diesem Austausch konnten wir unsere Strategie weiter konkretisieren und in die Umsetzung auf Basis von Teilprojekten überführen. Ein quartärlisches, auch an den Aufsichtsrat zu berichtendes,

„KPI-Dashboard“ erzeugt Transparenz für unsere Entscheider und sichert so die Umsetzung.

Seitdem leben wir in der GSW die Strategie 2.0 und die daraus resultierenden Veränderungen gemeinsam: durch klare Verantwortlichkeiten und durch einen regelmäßigen, offenen Austausch über Fortschritte und Herausforderungen. So greifen Strategie, Organisation und Unternehmenskultur ineinander und bringen uns sukzessive unserer Vision für 2045 näher.



UNSERE HANDLUNGSFELDER





Wir leisten mit unseren nachgefragten und bezahlbaren Wohnungen einen hohen gesellschaftlichen Beitrag.

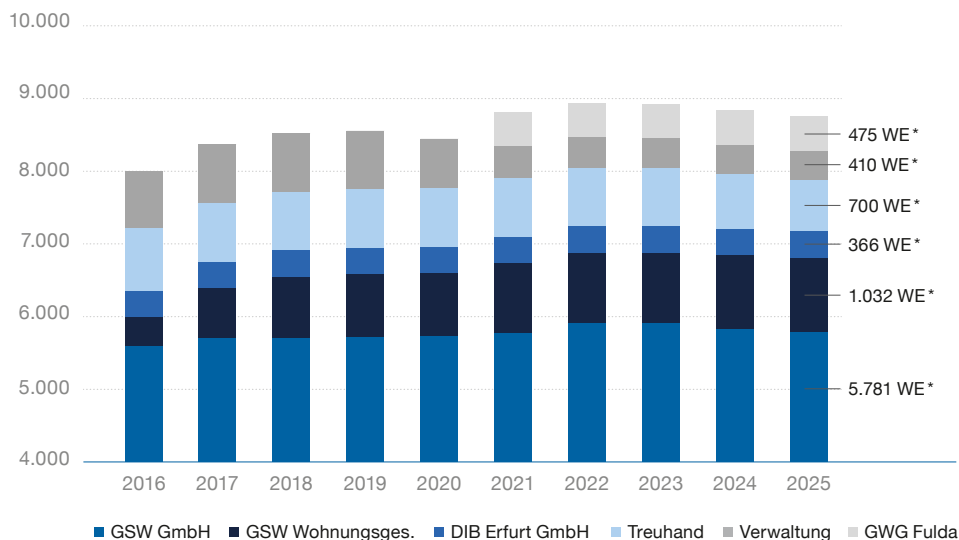
Wohnungs- bestand 02

Wohnungsbestand

Unser verwalteter Wohnungsbestand liegt stabil bei rund 9.000 Wohnungen. Wir verfügen über Wohneinheiten in den Großräumen Erfurt, Frankfurt am Main und Mainz/Wiesbaden sowie an Standorten im Raum Worms und in Nordhessen. Die monatliche Nettomiete unseres eigenen Bestandes betrug im Durchschnitt ca. 8,10 €/m².

Fast 16% unserer Wohnungen vermieten wir für weniger als 6 €/m². Knapp 19% der Wohnungen vermieten wir in der Preisspanne zwischen 8 und 10 €, und ein knappes Viertel der Mieterinnen und Mieter zahlt mehr als 10 €/m². Diese Mieten sind angesichts der Lagen unserer Wohnungen in urbanen, wirtschaftsstarken Räumen äußerst attraktiv.

Entwicklung Wohnungsbestand 2016–2025



* WE = Wohneinheiten

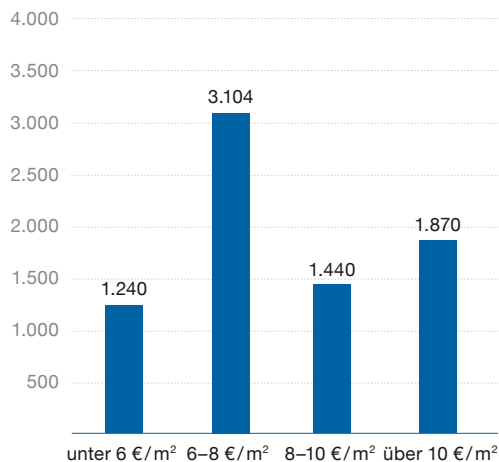


Die Top-5-Mietobjekte der GSW erwirtschaften über 11% der Mieterlöse.

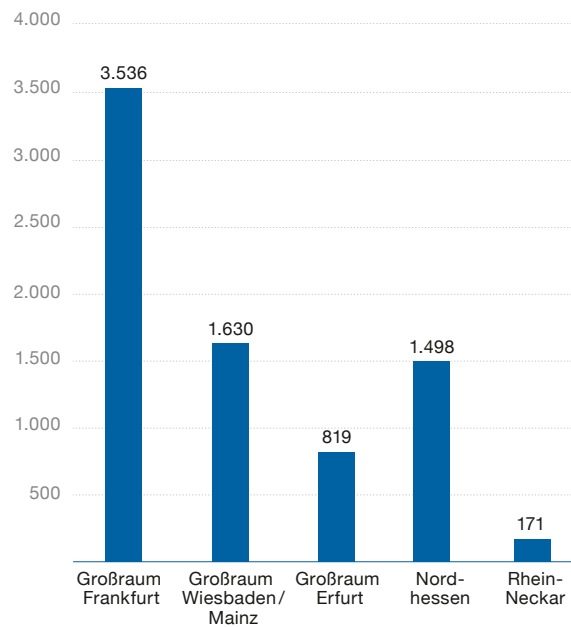
8.764

Wohnungen in Verwaltung.
Davon: 7.654 eigene
Wohnungen, 700 Treuhand-
vermögen, 410 Verwaltung

GSW Wohnungsbestand – Spannen relativer Miethöhe (durchschnittlich 8,10 €/m² per 31.12.2025)



GSW Wohnungsbestand – Regionale Verteilung



Top-5-Mietobjekte

01 Offenbach,
Luisenstr./Kaiserstr.
1,24 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



02 Erfurt,
Magdeburger Allee/Stollbergstr.
1,16 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



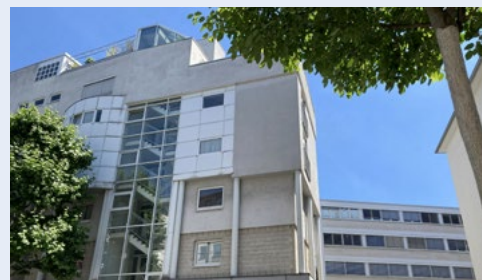
03 Frankfurt am Main,
Trifelsstr./Donnersbergstr.
1,14 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



04 Erfurt,
Juri-Gagarin-Ring
1,10 Mio. € Nettokaltmiete p. a.



05 Frankfurt am Main,
Oederweg/Mittelweg
1,04 Mio. € Nettokaltmiete p. a.





Der Presse stellten wir im Frühjahr vor, wie wir mit einer Aufstockung in Holzständerbauweise in Frankfurt 12 neue Wohneinheiten schaffen.

Projekte 03

Substanzerhalt und energetische Modernisierung

Bad Homburg, Kelkheimer Straße 2 und 4

Alle 33 Wohneinheiten erhielten neue, dreifach verglaste Wärmeschutzfenster. Nach dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) an der Fassade wurde diese neu gestrichen. Auch das Dach wurde gedämmt und Balkonbrüstungen wurden saniert. **Mit Abschluss der Arbeiten im Oktober 2025 verbesserte sich die Energieeffizienz von Klasse E auf C, und die spezifischen CO₂-Emissionen werden geplant von 28 auf rund 20 kg/(m²a) sinken.**



1,9

Mio. € Investitionen



13

kg/(m²a) CO₂-
Emissionen nach
Sanierung erwartet

Frankfurt am Main, Lettigkautweg

Das aus drei Wohnhäusern mit 86 Wohnungen bestehende Projekt wurde von der Architektenkammer Hessen ausgearbeitet und am bundesweit stattfindenden Tag der Architektur am 28. und 29. Juni der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Besucherinnen und Besucher interessierten sich vor allem für gestalterische sowie für Nachhaltigkeitsaspekte bei Sanierung und Betrieb der Anlage.

Das Sanierungskonzept mit Pfad zur Klimaneutralität bis 2045 sah für die Sanierung des aus den 60er Jahren stammenden Ensembles im ersten Schritt die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpen vor. Diese werden durch solarthermische Anlagen auf jedem Gebäude unterstützt. **So konnte die Effizienzklasse der Gebäude von G auf B verbessert werden; die CO₂-Emissionen werden geplant von knapp 60 auf ca. 13 kg/(m²a) sinken.**

50

Wohnungen

Frankfurt am Main, Donnersbergstraße

Im Zuge der Aufstockung des dreigeschossigen Gebäudes erhielten die 38 bestehenden Wohneinheiten neue, dreifach verglaste Wärmeschutzfenster. Die Fassade erhielt nach dem Anbringen eines WDVS einen neuen Anstrich. Mit Abschluss der Arbeiten im November 2025 verbesserte sich die Energieeffizienz von Klasse D mit 28,3 kg/(m²a) auf

B mit 21,3 kg/(m²a) CO₂-Emissionen. **Trotz Erhöhung der Wohnfläche um 775 m², die aufgestockt wurden, sinkt der absolute CO₂-Ausstoß des Gebäudes planmäßig um ca. 25 %.**



Frankfurt am Main, Schliemannweg 25–29

Die Arbeiten in dem Gebäude mit 25 Wohneinheiten begannen im Sommer 2025 mit dem Austausch der Fenster. Vorgesehen ist die Umstellung der Warmwasser- und Wärmeversorgung von Gas-Etagenheizungen auf moderne Durchlauferhitzer bzw. zentrale Wärmepumpe sowie die Dämmung der Fassade. Außerdem erhalten alle Wohnungen Vorstellbalkone. Die Arbeiten sollen im Spätsommer 2026 abgeschlossen sein. **Dann steigt die Energieeffizienz von Klasse G auf A, womit sich auch der CO₂-Verbrauch von 57 auf 10 kg/(m²a) voraussichtlich reduzieren wird. Insgesamt plant die GSW Investitionen i. H. v. über 2 Mio. €.**



A

Energieeffizienz-
klasse



6 Mio. €

Investitionen

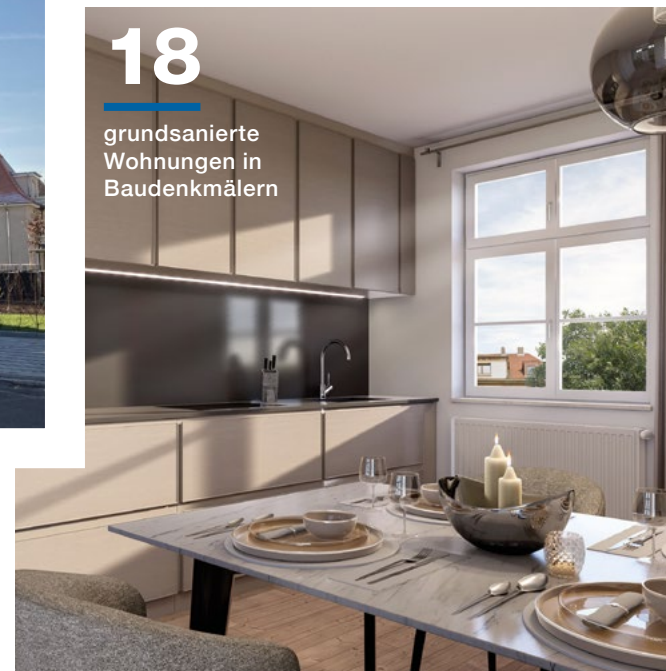
Fulda, Torbogenquartier

Das Quartier an der Petersberger Straße in Fulda besteht aus neun denkmalgeschützten Gebäuden und wird von uns in den nächsten Jahren grundlegend saniert werden. Die Sanierung der rund 100 Jahre alten Wohnhäuser stellt eine besondere Herausforderung dar: Unter Bewahrung des kulturellen Erbes werden wir Wohnraum schaffen, der unseren Klimazielen entspricht und für alle Alters- und Lebensphasen geeignet ist.

In 2025 wurden die ersten drei Wohnhäuser grundsanziert und ihre 18 2- bis 4-Zimmerwohnungen neu zur Vermietung angeboten. Die Häuser Am Rötacker 1, Petersberger Str. 85–87 und Ratgarstr. 2 erhielten gedämmte Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie dreifach verglaste Wärmeschutzfenster. Der so gesenkte Energieverbrauch der Gebäude ermöglichte die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpen, teils unterstützt durch Photovoltaik-Anlagen.

18

grundsanierte
Wohnungen in
Baudenkmälern



Mit den grundsanzierten Häusern bieten wir den Mieterinnen und Mietern stabile Heiz- und Warmwasserkosten. Zudem haben wir moderne und effiziente Grundrisse umgesetzt: Offene Küchen mit Ess- und Wohnbereichen erhielten Zugang zu Balkonen oder separaten Mietergärten.

In allen drei Häusern sinkt der jährliche CO₂-Ausstoß voraussichtlich von jeweils über 50 auf rund 10 kg/m², und die Energieeffizienzklasse verbesserte sich von E auf B. In die drei Wohnhäuser investierte unsere Gesellschaft knapp 6 Mio. €.

Perspektivisch werden die Innenhöfe des Quartiers als liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgärten geplant, die den Bewohnerinnen und Bewohnern als attraktive Treffpunkte dienen sollen.



A

Energie-
effizienzklasse

Kelheim, Breslauer Straße

In diesem Wohnhaus mit 30 Wohneinheiten führen wir zwischen April 2025 und Ende 2026 umfangreiche Arbeiten durch. Wir werden die Gebäudehülle vollständig sanieren. Dadurch erhält das Gebäude neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem und eine verbesserte Wärmedämmung und Abdichtung auf dem Dach. Im Innenbereich werden wir die Elektrosteig- und Gasleitungen, das Treppenhaus und den Blitzschutz sanieren. Bei der Erneuerung der Sanitärstränge und Wasserleitungen sanieren wir zudem die Bäder. **Mit Abschluss der Arbeiten soll sich die Energieeffizienz des Gebäudes von Klasse E auf A erheblich verbessern, und sein CO₂-Verbrauch soll von 32 auf 10 kg/(m²a) sinken.**



9

Mio. € Investitionen

Oberursel, St.-Hedwigs-Weg

Nach Abschluss der Arbeiten am ersten der zwei Gebäude in 2023 konnten wir die Sanierung des gesamten Ensembles mit insgesamt 52 Wohnungen im Berichtsjahr abschließen. Auch im zweiten Gebäude wurden Dach und Kellerdecke neu, die Fassade stärker gedämmt. Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster wurden eingebaut und umfassende Brandschutzmaßnahmen, Schadstoff- und Balkonsanierungen durchgeführt. Wärme wird jetzt über einen zentralen Gas-Brennwertkessel mit Wärmepumpe erzeugt. **Der erwartete CO₂-Ausstoß sinkt von 41 auf 10 kg/(m²a). Die Energieeffizienzklasse hat sich dank der Investitionen i. H. v. über 9 Mio. € von E auf A+ verbessert.**

Neubau

Frankfurt am Main, Donnersbergstraße

Das dreigeschossige Wohngebäude in Frankfurt-Niederrad erhielt eine Aufstockung aus energie- und ressourcensparenden Holzrahmen. Zum Einpassen der vorgefertigten Dachelemente luden wir im April Pressevertreter ein, diese spannende Bauweise vor Ort zu erleben.

Innerhalb von nur sechs Wochen konnten wir den Rohbau montieren und binnen eines Jahres insgesamt zwölf zusätzliche 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 53 bis 72 m² schaffen.

Alle Einheiten verfügen über Fußbodenheizung und Frischwarmwasserstationen, was den Mieterinnen und Mietern kostensparendes Heizen und Warmwasser ermöglicht. Zu jeder Wohnung wurde ein 7 m² großer Ostbalkon errichtet; der Innenausbau erfolgte in Leichtbauweise mit erhöhtem Schallschutz.

Mit der Maßnahme wurde eine seit 2022 andauernde Modernisierung des GSW-Wohnquartiers zwischen Trifels- und Donnersbergstraße komplettiert. Abgerundet wurde das Gesamtprojekt durch die Neugestaltung des Innenhofes als Begegnungsfläche sowie die Errichtung einer Fahrradparkgarage, Trocknungsräume und zusätzliche Lagerflächen für die Mieterinnen und Mieter. Alle Dachflächen wurden als Gründächer ausgeführt, und insgesamt wurden wenige Flächen versiegelt.

Die neu geschaffene Wohnfläche von 775 m² weist die Energieeffizienz B aus, ihr Endenergiebedarf liegt bei 70 kWh/(m²a).



12
neue
Wohnungen

Zum Abschluss der Aufstockungs- und Sanierungsarbeiten bedanken wir uns bei unseren Mieterinnen und Mietern 2026 mit einem Hoffest.

Mainz, Xaveriusweg

Im Studierendenwohnheim haben wir ehemalige Büros in fünf Apartments umgewandelt sowie die Glasfassade und das Treppenhaus saniert. Zusätzlich wurde das Dach erneuert. Die neuen, komplett möblierten Wohnräume fügen sich hervorragend in die bereits bestehende Wohnanlage mit 60 Apartments ein und verfügen über jeweils eigene Single-Küchen und Duschbäder.



5

neue Apartments
für Studierende mit
Single-Küchen
und Duschbädern

1.660 m²

Wohnfläche
für 41 Wohnungen
im nachhaltigen
KfW-55-Standard

Königstein, Ölmühlweg

Über 1.600m² Wohnfläche errichten wir in drei eleganten Villen mit Blick auf die Burg Königstein. Das nachhaltige, individuelle Quartier entspricht dem Standard KfW 55. Intelligente Smart-Home-Technik und landschaftsarchitektonisch anspruchsvoll gestaltete Außenanlagen tragen zu höchster Wohnqualität bei.





Darmstadt, Ludwigshöviertel

Im Ludwigshöviertel, einem neuen Stadtteil nahe des beliebten Wohnviertels Darmstadt-Bessungen, errichten wir bis 2027 41 größtenteils kompakt geschnittene 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit großzügigen Terrassen und Loggien.

Als preisgekrönte Ergebnisse eines Architekturwettbewerbs werden die Wohngebäude DAS LUDWIG und LAPINOUE nachhaltiges Wohneigentum in guter Lage bieten. Wir werden sie in Holz-Hybrid-Bauweise und gemäß den Anforderungen der KfW-Kreditprogramme mit Energiestandard EH 40 errichten, zu dem die Versorgung mit Nahwärme und zentraler Geothermie gehört. Vier Wohnungen werden preisgebunden und damit für mittlere Einkommen erschwinglich sein. Die Tatsache, dass im Berichtsjahr bereits zehn Wohneinheiten verkauft wurden, belegt die Attraktivität der neu begonnenen Projekte.

Die schlüsselfertige Errichtung der beiden Wohnhäuser verantwortet die Unternehmensgruppe Lupp als einer der größten Baudienstleister Deutschlands. Für die 20 Eigentumswohnungen des LUDWIG, die mit durchdachten Grundrissen, hochwertigen Materialien und exklusiver Ausstattung punkten, begannen die Bauarbeiten offiziell mit dem Spatenstich im Baufeld A1 Ende 2025. Damit haben die Käufer Zugang zu Förderkrediten.



Noch im Dezember erfolgte der Spatenstich durch Andreas Schulz (GSW), Michael Fuchs, Jens Jost (beide Lupp) und Mario Emmermann (GSW) v.l.n.r.

41

**kompakte
2- bis 4-Zimmer-
wohnungen mit
Terrassen und
Loggien**

50

**teilweise geförderte
Neubau-Wohnungen
mit klimaresilienten
Freianlagen**

Frankfurt am Main

Bis 2027/2028 werden wir über 50 neue Wohnungen in Frankfurt bauen.

In Preungesheim entstehen an der Nördlichen Weinstraße in vier Mehr- und acht Zweifamilienhäusern insgesamt 41 Wohnungen, 13 davon sind gefördert.

Auch in Bergen-Enkheim entstehen geförderte Wohnungen im Baugebiet An der Leuchte. Von den insgesamt zehn Einheiten werden acht barrierefrei sein. Das Gründach des Mehrfamilienhauses werden wir mit der maximal möglichen Photovoltaikfläche kombinieren.

Alle geplanten Wohngebäude werden den Energiestandard EH 55 erfüllen und ihren künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einladende, klimaresiliente Freianlagen bieten. Sie werden über außenliegende Laubengänge erschlossen und mittels Wärmepumpen, Durchlauferhitzern und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen mit Energie versorgt werden, die wir unseren Mieterinnen und Mietern anbieten wollen.





Konzern- lagebericht 04

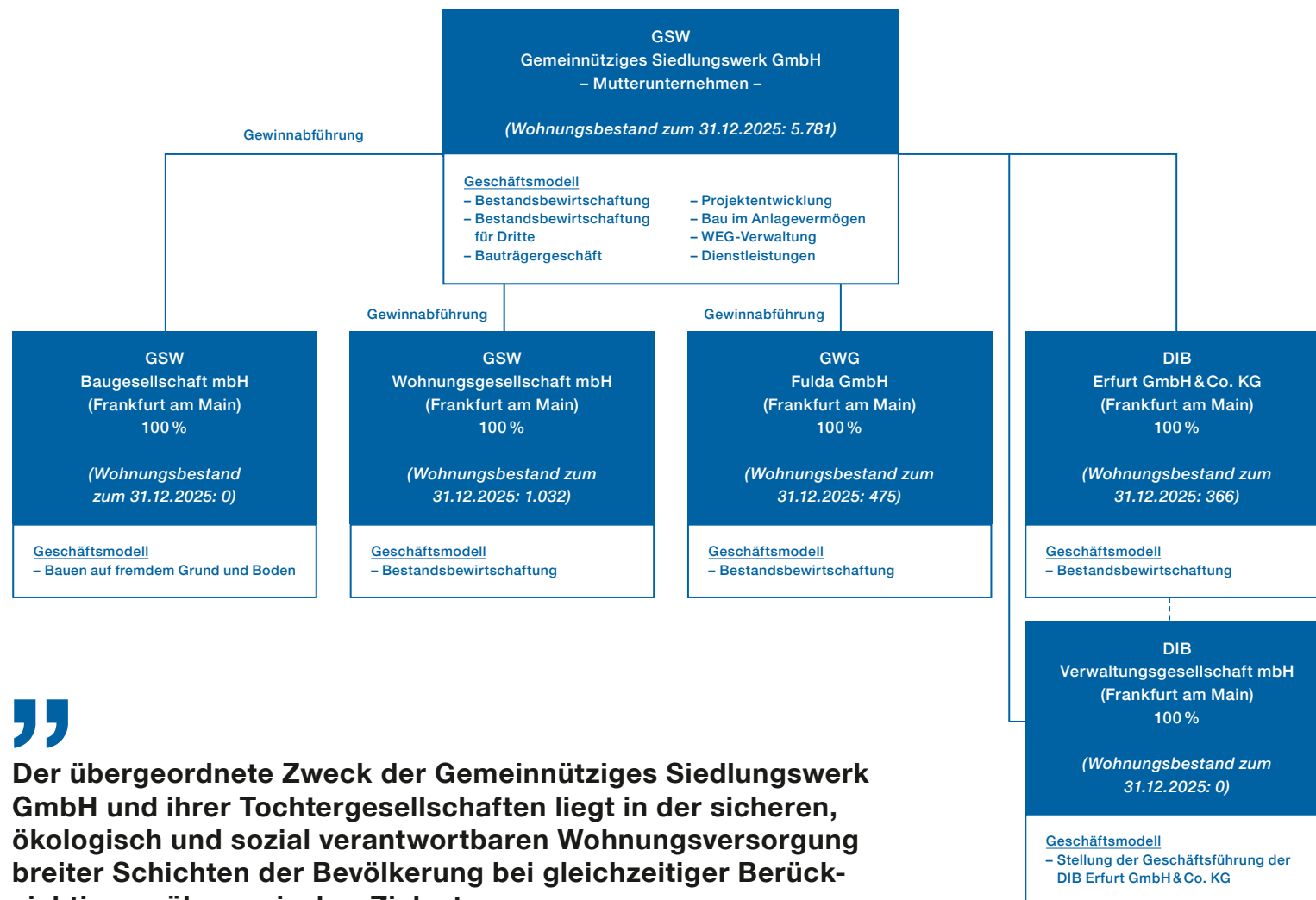
Konzernlagebericht

5

Tochterunternehmen

I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2025 wurden folgende Unternehmen einbezogen:



”

Der übergeordnete Zweck der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH und ihrer Tochtergesellschaften liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Zielsetzungen.

II. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 erstmals nach zwei Rezessionsjahren wieder ein leichtes Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,2 % (kalenderbereinigt: 0,3 %). Die Inflationsrate lag mit 2,2 % weiterhin über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank, aber deutlich niedriger als in den Vorjahren (2024: 2,2 %, 2023: 5,9 %). Die Europäische Zentralbank senkte die Leitzinsen schrittweise von 3,15 % auf 2,15 %, doch trotz steigen der Reallöhne blieb der private Konsum verhalten. Das Wirtschaftswachstum wurde hauptsächlich durch gestiegene Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates getragen, während die Exporte erneut nachgaben.¹

Der Wohnungsbau litt weiterhin unter schwierigen Rahmenbedingungen. Die Bauinvestitionen gingen 2025 preisbereinigt um 2,4 % zurück (nominal nahezu unverändert). Der Anstieg der Baupreise verlangsamte sich auf +3,2 % im vierten Quartal 2025 (Neubau Wohngebäude), das Preisniveau blieb aber insgesamt hoch. Seit 2019 sind die Baukosten um rund 48 % gestiegen. Besonders die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+4,4 %), elektro- und informationstechnische Anlagen (+5,4 %) sowie Instandhaltungsarbeiten (+4,1 %) trieben die Baukosten nach oben. Neben den hohen Kosten wirkten sich unzureichende Fördermittel dämpfend auf die Bautätigkeit aus.²

Mit rund 218.000 fertiggestellten Wohnungen (Schätzung) blieb der Neubau im Jahr 2025 erneut deutlich hinter dem Bedarf und dem Ziel der Bundesregierung (400.000) zurück (2024: 251.900 Wohnungen). Dies entsprach einem Rückgang von etwa 14 % gegenüber dem Vorjahr. Die Baugenehmigungen zeigten jedoch erste Erholungstendenzen und stiegen 2025 um etwa 11 % auf rund 239.000 Wohnungen,

blieben aber weit unter dem Niveau der Vorjahre (z. B. 2021: 380.700 Genehmigungen). Für 2026 wird mit einem weiteren Rückgang der Fertigstellungen auf etwa 200.000 bis 215.000 Wohnungen gerechnet, bevor ab 2027 mit steigenden Zahlen gerechnet werden kann.³

Die Verkaufspreise für Wohnimmobilien stabilisierten sich nach der Korrekturphase 2022–2024 und zogen im Jahresverlauf 2025 wieder an. Laut Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes stiegen die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2025 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal. In den A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart) legten die Preise für Eigentumswohnungen um durchschnittlich 2,8 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,7 % zu. Im Frankfurter Markt, der für unser Unternehmen von besonderer Bedeutung ist, zogen die Kaufpreise für Wohnungen nach der Korrekturphase 2022–2024 im Jahr 2025 um 2,7 % an.⁴

Die Wohnungsmieten stiegen weiterhin deutlich. Die hohe Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre wirkte sich aufgrund der Methodik der Mietspiegel-Berechnungen teilweise erst zeitverzögert auf das Mietniveau aus. Die Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) stiegen bundesweit um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei sich die Dynamik in den A-Städten auf +2,9 % abschwächte. Der Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete stieg um 2,1 %. Die Kombination aus anhaltender Angebotsknappheit, hohen Baukosten und stabilen Finanzierungskosten führte zu weiterem Aufwärtsdruck auf die Mieten.⁵

Langfristig steigende Energiekosten sowie zunehmende Anforderungen an den Klimaschutz führen dazu, dass Investitionen von Wohnungsunternehmen verstärkt in den eigenen Bestand fließen anstatt in neue Projekte. Das für die GSW relevante Rhein-Main-Gebiet sowie die Städte Fulda, Limburg und Erfurt profitieren von ihrer wirtschaftlichen Dynamik, einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer

stabilen Wohnungsnachfrage. Diese Regionen gelten weiterhin als robuste Märkte mit hohem Wohnungsraumbedarf und geringen Leerstandsrisiken. Die Objekte des GSW-Konzerns befinden sich nahezu ausschließlich in diesen Ballungsräumen.

Trotz der dargestellten wirtschaftlichen und regulatorischen Herausforderungen bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum primär aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und der demografischen Entwicklung – konkret aufgrund der Steigerung der Anzahl an Haushalten – hoch.⁶

Antwort auf Marktbedingungen

Angesichts dieser herausfordernden Marktbedingungen haben wir uns strategisch neu ausgerichtet: Der Fokus verlagert sich vom Bauen für Dritte hin zu einer energetischen Sanierung des Bestandes, Neubau und der Nachverdichtung sowie Akquisition von Beständen. Damit reagieren wir nicht nur auf hohe Baukosten und begrenzte Fördermittel, sondern auch auf die wachsende gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum. Erklärte strategische Ziele sind die Klimaneutralität in 2045 sowie ein Bestand von 10.000 Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.

Durch die Bestandsoptimierung reduzieren wir die CO₂-Emissionen, stabilisieren langfristig die Bewirtschaftungskosten und schaffen zusätzlichen Wohnraum. Diese Strategie stärkt die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes und leistet gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Klimawende sowie durch die Bruttomieten-Optimierung zur sozialen Stabilität.

¹ Jahrgutachten 2025/2026 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Seite 69; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seiten 1 und 9; Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA, Seite 56

² Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seiten 9–11

³ Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seiten 12 und 13

⁴ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA, Seiten 247 und 248

⁵ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA, Seiten 248–250

⁶ Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seiten 11 und 12

8.764

verwaltete Wohnungen im
Bestand zum 31.12.2025

Bestandsbewirtschaftung

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 7.654 eigene Wohnungen, 112 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 700 Treuhandwohnungen und 410 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.298 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 3.136 PKW-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 18 Wohnungen im Bestand zugegangen und 67 Wohnungen abgegangen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	7.654	493.720	112	51
Treuhandvermögen	700	48.292	11	2
Verwaltung	410	30.908	17	6
Gesamtsumme verwaltetes Vermögen	8.764	572.920	140	59

Neubau in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2025 konnten 18 Wohneinheiten für das eigene Anlagevermögen fertiggestellt werden:

- In Frankfurt-Niederrad, Donnersbergstraße, erfolgte eine Aufstockung des Dachgeschosses mit zwölf zusätzlichen Wohnungen.
- In Mainz, Xaveriusweg, wurde eine ehemalige Bürofläche in fünf Studentenwohnungen umgewandelt.
- In Offenbach, Kaiserstraße, wurde eine ehemalige Gewerbefläche in eine Wohnung umgewandelt.

Drei weitere Projekte für den Eigenbestand befanden sich Ende 2025 in der Planung/Vorbereitung:

- Ein Projekt in Frankfurt-Enkheim befindet sich in der Planungsphase. Der Baubeginn ist aktuell für Ende 2026 geplant.
- Ein Projekt in Frankfurt-Preungesheim wird nun für den Eigenbestand und nicht wie ursprünglich vorgesehen für das Bauträgergeschäft umgesetzt und befindet sich noch in der Projektierung und Abstimmung mit der Stadtplanung/Bauaufsicht der Stadt Frankfurt. Der Baubeginn ist aktuell für Ende 2026 geplant.

- Eine Nachverdichtung in Oberursel befindet sich derzeit noch in der ersten Planungsphase. Der Baubeginn ist aktuell für das vierte Quartal 2027 geplant.

Modernisierung des eigenen Bestandes

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH und ihre Tochtergesellschaften haben im abgelaufenen Geschäftsjahr an insgesamt 17 Objekten mit 426 Wohnungen Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt bzw. begonnen. Dabei wurden u. a. die Gebäudehüllen (Fassaden, Dächer, Fenster) energetisch modernisiert, Heizungsanlagen auf einen anderen Energieträger umgestellt sowie optimiert und teilweise automatisiert. Hier ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum:

- In Fulda, Adenauerstraße, wurde die in 2023 begonnene energetische Sanierung mit Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie einer Balkonsanierung in 2025 abgeschlossen.
- In Oberursel, St.-Hedwigs-Weg, wurde die 2023 begonnene umfassende energetische Sanierung von zwei Gebäuden mit 52 Wohneinheiten fortgeführt und in 2025 beendet. Zu der Maßnahme gehören neben einer Ertüchtigung der Gebäudehülle auch eine Erneuerung der Wasserstränge, der Treppenhäuser, der Brandschutz- und Haustechnik sowie eine Schadstoffbeseitigung.

- In Frankfurt, Alzeyer Straße, wurden in 2025 eine Modernisierung der Fenster sowie eine Dach- und Betonsanierung abgeschlossen.
- In Frankfurt, Kelkheimer Straße, wurde in 2025 eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen) abgeschlossen.
- In Mainz, Xaveriusweg, wurde in 2025 eine Sanierung der Dachflächen, der Fassade sowie der Treppenhäuser abgeschlossen. Ferner wurde eine ehemalige Bürofläche in fünf Studentenwohnungen umgewandelt.
- In Frankfurt, Schliemannweg, wurden eine in 2024 begonnene umfassende energetische Modernisierung der Gebäudehülle (Fenster, Haustür, Fassadendämmung) sowie eine Umstellung der Heizung von dezentral auf zentral und eine Installation von Vorstellbalkonen in 2025 weiter fortgeführt. Diese Maßnahmen werden voraussichtlich in 2026 fertiggestellt werden.
- In Frankfurt, Wiener Straße, wurde eine bereits in 2024 begonnene Strangsanierung abgeschlossen. Ferner wurden in 2025 eine Erneuerung der Fenster, Haustür Briefkastenanlage sowie eine Umstellung der Heizung auf einen anderen Energieträger in Verbindung mit einer Anlagenoptimierung und Maßnahmen zur Gebäudeautomation durchgeführt.
- In Frankfurt-Niederrad, Donnersbergstraße, erfolgte neben der bereits erwähnten Dachgeschossaufstockung auch eine Ertüchtigung der Gebäudehülle.
- In Fulda erfolgte für insgesamt 62 Wohnungen eine energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie zum Teil auch eine Umstellung der Heizung auf einen anderen Energieträger in Verbindung mit einer Anlagenoptimierung und Maßnahmen zur Gebäudeautomation. Diese Maßnahmen wurden überwiegend in 2025 fertiggestellt. Die restliche Fertigstellung erfolgt in 2026.

119,0 Mio. €

Eigenkapital zum
31.12.2025

Grundsätzlich führt das Unternehmen im Zuge der neuen Strategie 2.0 energetische Investitionsentscheidungen immer als sogenannte „Grenznutzensanierung“ auf Basis der Kenndaten der Einzelimmobilie durch. Dies bedeutet, dass grundsätzlich die Investitionsalternative gewählt wird, die sowohl den größten wirtschaftlichen als auch den größten Effekt im Hinblick auf die CO₂-Reduzierung bewirkt. Dies dient dem kostenoptimalen Erreichen der Klimaneutralität im Jahr 2045.

Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft sind die für den Verkauf bestimmten Wohneinheiten auf eigenem Grund und Boden zusammengefasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Bauprojekte fertiggestellt. In Königstein wurde bereits in 2023 mit dem Bau von elf Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.700 m² begonnen. Die Fertigstellung ist geplant bis Ende des ersten Quartals 2026. Per 31.12.2025 waren sechs Verkäufe notariell beurkundet.

Zwei Baufelder in Darmstadt, Ludwigshöhlviertel, wurden zwecks Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit 31 Eigentumswohnungen in 2024 erworben. Baubeginn und Vertrieb sind im zweiten Halbjahr 2025 gestartet. Die Fertigstellung wird in 2027 erfolgen. Per 31.12.2025 wurden zehn Verkäufe notariell beurkundet.

Die Planung eines Wohnkomplexes auf Erbbaugrundstücken in Oberursel pausiert weiterhin, da die Umsetzung aus politischen und wirtschaftlichen Gründen vorerst nicht realistisch ist.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios

Die Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, das Property Management, wird über ein IT-gestütztes Portfoliomanagementsystem gesteuert. Im Vordergrund stehen hierbei die langfristige wirtschaftliche Sicherung sowie die Entwicklung unserer werthaltigen Immobilien. Daten aus der Vermietung, der Hausbewirtschaftung, dem technischen Bereich sowie extern bezogene Marktdaten werden als Parameter der Steuerung zugrunde gelegt. Daraus abgeleitet ergeben sich die unterschiedlichen individuellen Objektstrategien. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Energieeinsparung und die Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnbedürfnisse.

Das Geschäft innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt, während gleichzeitig durch moderate Mieten weiterhin ein großer sozialer Beitrag vom Unternehmen geleistet wurde.

Die Nettokaltmiete ohne Garagen und Stellplätze betrug im Jahresdurchschnitt 8,10€/m² im Monat.

Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug im Jahresdurchschnitt 1,5 % (Vorjahr: 1,2 %) und zum Jahresende 1,6 % (Vorjahr: 1,1 %). Der Anstieg ist maßgeblich bedingt durch beabsichtigte Leerstände im Rahmen der Großmodernisierungen. Bereinigt um diese beabsichtigten Leerstände ergibt sich eine Leerstandsquote von 0,9 % im Jahresdurchschnitt bzw. 1,0 % zum Jahresende. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 7,4 % nach 8,1 % im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechseln und Erstvermietungen im Neubau) betrugen im Berichtsjahr 1.537 T€. Davon sind 27 % auf Leerstände und Mietminderungen im Zusammenhang mit Objekt- oder Wohnungssanierungen zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich auf 350 T€ (Vorjahr: 827 T€) reduziert. Durch ein frühzeitiges Ansprechen der Mieterinnen und Mieter bei unregelmäßigen oder ausbleibenden Mietzahlungen versuchen wir, den Abschreibungsbedarf zu verringern.

Neben dem Eigenbestand verwaltet die Gesellschaft als Dienstleister Immobilienbestände für Dritte. Dies erfolgt in unterschiedlichen Rechtsverhältnissen, als Treuhandeigentum oder als reine Verwaltung. Je nach Bedarf wird diese Verwaltungsleistung sowohl in kaufmännischer als auch in technischer Hinsicht erbracht.

III. LAGE DER GESELLSCHAFT

Zusammenfassende Darstellung des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2025 ist insgesamt als gut zu beurteilen. Wesentliche Leistungsindikatoren des Konzerns sind der Jahresüberschuss und der EBITDA. Der EBITDA beträgt im Geschäftsjahr 2025 25,3 Mio. € nach 23,8 Mio. €

im Vorjahr. Der Jahresüberschuss erreicht 3,3 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €). Geplant waren ein EBITDA von 22,6 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 4,2 Mio. €. Die Abweichung zum Plan ist maßgeblich durch eine außerplanmäßige Abschreibung bedingt.

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt 598,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (588,3 Mio. €) um 10,5 Mio. € erhöht. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2025 insgesamt 119,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,9 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	2025	2024
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	101,6	96,9
Konzernbilanzgewinn	3,3	4,7
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,0
Eigenkapital gesamt	119,0	115,7

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 542,7 Mio. € (Vorjahr: 537,6 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 21,1 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 3,0 Mio. € für das Objekt Offenbach, Kaiserstraße 32a+b+c, auf den aktuellen Marktwert. Diese außerplanmäßige Abschreibung folgt dem Vorsichtsprinzip und bildet die wirtschaftliche Situation und die Risiken des Objekts ab.

Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 90,6 %.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beträgt 56,0 Mio. € (Vorjahr: 50,6 Mio. €). Die Erhöhung resultiert vor allem aus dem Anstieg der Bauvorbereitungskosten um 1,4 Mio. € sowie der Grundstücke mit unfertigen Bauten um 3,3 Mio. €.

69,5 Mio. €

Umsatzerlöse im
Berichtsjahr 2025

Verbindlichkeiten

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 409,0 Mio. € (Vorjahr: 409,8 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten von 7,6 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen sowie erhaltene Tilgungszuschüsse von 17,9 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von 1,6 Mio. € gegenüber. Des Weiteren erhöhten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Mio. €.

Eine Aufgliederung der gesamten Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten zeigt die nachfolgende Tabelle (vgl. dazu die ausführlichen Angaben im Anhang):

Mio. €	2025	2024
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren	326,7	338,4
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter fünf Jahren	117,7	97,7
Verbindlichkeiten gesamt	444,4	436,1

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,7 % p. a. (Vorjahr: 1,5 % p. a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus (ca. 21,2 % der unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung) als auch aus günstigen Vertragsabschlüssen auf einem attraktiven Zinsniveau.

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 3,3 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €). Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 4,7 Mio. € und dem Ergebnis aus den Bauträgerprojekten –1,3 Mio. € zusammen. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit beinhaltet Abgänge von Sachanlagevermögen i. H. v. 4,1 Mio. €. Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr um 1,9 Mio. € auf 69,0 Mio. € durch Mieterträge aus im Vorjahr fertiggestellten Bauprojekten, Mieterhöhungen sowie Erlöse aus Umlagen erhöht. Gleichzeitig haben sich die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit um 1,5 Mio. € auf 37,5 Mio. € verringert.

Im Jahr 2025 betrugen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 66,52 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 67,49 €/m² Wohnfläche).

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 69,5 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 75,6 Mio. €.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

T€	Ist 2025	Plan 2025	Ist 2024
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	68.977	68.943	67.059
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	0	0	0
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	37.474	38.432	39.009
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	5.182	12.962	2.888
Personalaufwand	10.712	11.060	10.782
Abschreibungen Anlagevermögen	14.150	11.079	13.360
Zinsaufwand	6.846	7.206	6.657

Das EBITDA beträgt 25,3 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 3,3 Mio. €.

Finanzlage

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 16,6 Mio. €.

In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds (Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand) komprimiert dargestellt:

Mio. €	2025	2024	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+22,4	+13,0	+9,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–15,0	–8,8	–6,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–7,3	–1,3	–6,0
Veränderungen des Finanzmittelfonds	+0,1	+3,0	–2,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12,2	12,1	+0,1

21 %

Wohnungen mit Sozialbindung

Den Mittelzuflüssen (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 22,4 Mio. € stehen Mittelabflüsse (negative Cashflows) aus der Investitionstätigkeit 15,0 Mio. € und Finanzierungstätigkeit von 7,3 Mio. € entgegen und führen zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum Stichtag 31.12.2025 um 0,1 Mio. € auf 12,2 Mio. €.

Die Finanzlage war über das Geschäftsjahr hinweg ausgeglichen. Die laufenden Projekte im Umlaufvermögen wurden aus dem Cashflow finanziert. Investitionen im Anlagevermögen werden grundsätzlich langfristig finanziert.

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2026 erforderlichen finanziellen Reserven.

Personal

Im Unternehmen waren zum Jahresende 130 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeitende, zwei Geschäftsführer, drei Auszubildende sowie 71 geringfügig Beschäftigte angestellt. 59 % weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 41 % männliche Mitarbeiter gegenüber. Das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden im Unternehmen liegt bei 49 Jahren.

Im Rahmen unserer Personalentwicklung führen wir regelmäßig Schulungen durch und unterstützen Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeitenden. Unser Unternehmen bildet regelmäßig junge Menschen in den Berufen Immobilienkaufmann/-frau aus. In Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (Mannheim) ermöglichen wir im dualen Konzept ein wirtschaftswissenschaftliches Studium, verbunden mit einer Praxisausbildung im Unternehmen, zum Bachelor in der Immobilienwirtschaft. Ein ähnliches Konzept unterstützen wir mit dem Europäischen Bildungszentrum in Bochum.

Die Interessen und Belange der Mitarbeitenden werden durch einen Betriebsrat vertreten.

Nachhaltigkeit

Im Konzern werden, soweit möglich, Projekte im Sinne nachhaltigen Bauens bzw. Sanierens entwickelt. Dies betrifft sowohl die Auswahl der verwendeten Materialien als auch die Umsetzung entsprechender Energiekonzepte.

Im Berichtsjahr wurden geplante energetische Sanierungen an den Objekten Frankfurt, Leibnizstraße 32, 37 und 39, sowie mehrere Heizungserneuerungen verschoben. Ausschlaggebend waren einerseits zusätzliche technische und regulatorische Anforderungen im Milieuschutzgebiet Frankfurt, die zu deutlich höheren, nicht umlagefähigen Kosten geführt hätten, und andererseits die vorgeschaltete fachingenieurtechnische Planung zur optimalen Auslegung neuer Wärmepumpen und Hausanschlüsse.

Alle weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden wie geplant durchgeführt. Die bestehende Strategie zur sukzessiven CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt werden.

In unserem Bestand überwachen wir seit vielen Jahren den Energieverbrauch unserer Gebäude und führen energetische Modernisierungen durch. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes der Bundesregierung sowie des European Green Deal der EU-Kommission haben wir 2019 ein Projekt im Unternehmen gestartet, in dem wir anstreben, unseren Bestand bis 2045 entsprechend den Klimazielen CO₂-reduziert und klimaneutral zu gestalten. Wir sind hierbei Mitbegründer der „Initiative Wohnen 2050“, eines bundesweiten Zusammenschlusses institutioneller Wohnungsunternehmen.

IV. CHANCEN UND RISIKEN IN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Operative Bedingungen

Aus seinem operativen Geschäft entstehen dem Unternehmen Risiken. Für alle relevanten Bereiche des Unternehmens besteht ein entsprechendes EDV-gestütztes Risiko-Management-System, mit dessen Hilfe Veränderungen innerhalb des Unternehmens fortlaufend überprüft werden. Sämtliche Risiken des Unternehmens werden abgebildet, betragsmäßig bewertet und mit Eintrittswahrscheinlichkeiten versehen.

Die Datenverarbeitung erfolgt über ein Netzwerk in einer Client/Server-Lösung, mit parallel betriebenen Servern und Anbindung der Geschäftsstellen im Netzwerk. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Das Risiko des Verlustes wichtiger Unternehmensdaten ist äußerst gering, die Daten werden mehrfach täglich gesichert und geschützt. Bei einem vollständigen Datenverlust ist hiervon höchstens ein halber Arbeitstag betroffen.

Im Berichtsjahr wurden die IT-Sicherheitsarchitektur und die organisatorischen Schutzmaßnahmen umfassend überprüft und wesentlich gehärtet, um das Risiko von Cyber-Angriffen weiter zu reduzieren.

Die Vorgaben aus der DSGVO wurden umgesetzt und werden eingehalten. Datensicherungsmaßnahmen werden regelmäßig überprüft und erforderlichenfalls angepasst. Dies erstreckt sich auf alle relevanten Bereiche des Unternehmens.

Unser Unternehmen ist Mitglied im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und damit Tarifpartner. Dieser Tarifvertrag sieht eine Entlohnung nach Qualifikation und Tätigkeitsgruppe vor und entspricht insoweit den Vorgaben aus dem Transparenzgehaltgesetz.

Marktbedingungen

Wohnen

Veränderungen gesetzlicher sowie wirtschaftlicher Rahmenbedingungen können Risiken im Unternehmen hervorrufen. Risiken bestehen, soweit diese Änderungen Einfluss und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Aus der Vermietung bestehen Forderungsausfallrisiken. Die Mietrückstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 2,3 %. Die Forderungen sind überwiegend durch Kautionen abgesichert.

Unser Bestand ist zu 21 % in der Sozialbindung, sodass wir Wohnungen mit günstigen Mieten am Markt anbieten können.

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demografischen Entwicklungen in den einzelnen Regionen aus. Hierbei gibt es Wirtschaftsräume mit nachhaltig stabilen Bevölkerungsstrukturen und Zuwanderungstendenzen. Ca. 70 % unserer Wohnungsbestände liegen im Rhein-Main-Gebiet mit einer stabilen Nachfragestruktur, sodass wir derzeit keine demografischen Risiken für unsere Wohnungsbestände befürchten. Zusätzliche Nachfragepotenziale für Wohnraum entstehen durch die Zuwanderung. Das Rhein-Main-Gebiet ist hierbei eine bevorzugte Region.

Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes ist mittelfristig mit einem Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl zu rechnen, gleichzeitig verändern sich jedoch auch die Haushaltsstrukturen und es findet verstärkter Zuzug von Flüchtlingen statt. Wir erwarten deshalb für unsere Bestände eine nachhaltig stabile Nachfragesituation hinsichtlich der Vermietung.

Neubau

Ausgelöst durch anhaltend hohe Grundstückspreise sowie durch überproportional gestiegene Baukosten und unzureichenden Förderungen ist zwischenzeitlich ein Preisniveau erreicht worden, bei dem sich Projekte oft nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

Die regionalen Märkte werden permanent beobachtet und ausgewertet. Die Anzahl der Vorratsgrundstücke wird begrenzt und deckt nur die laufende Planung und Produktion ab. Sobald sich die relevanten Rahmenbedingungen wieder – bezogen auf den Einzelfall – vorteilhaft darstellen, werden neue Projekte für den Eigenbestand akquiriert.

Finanzwirtschaftliche Bedingungen

Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen können zu Finanzrisiken führen. Das Management des Unternehmens wird kontinuierlich durch externe Steuerberater unterstützt, sodass auf Veränderungen rechtzeitig reagiert werden kann.

In der operativen Geschäftstätigkeit, vor allem bei der Bestandsfinanzierung, ist das Unternehmen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Das unternehmensinterne Treasury ermittelt, analysiert und quantifiziert solche finanziellen Risiken. Insbesondere durch Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen wird dieses Risiko begrenzt. Hierbei wird auf eine Diversifizierung von Laufzeiten und von Finanzierungsquellen geachtet. Die Entwicklung des Kreditportfolios wird über ein EDV-gestütztes Kreditportfoliomanagementsystem permanent überwacht und gesteuert.

Mit der Möglichkeit der Nichteinhaltung von Verpflichtungen bei bestehenden Finanzierungen (gemessen an definierten Finanzkennzahlen – „Covenants“) ergibt sich im Bereich Finanzierung grundsätzlich ein Risiko, das eine hohe Auswirkung haben kann. Aufgrund der Prozesse und Methoden, die das Unternehmen zur Überwachung dieser Verpflichtungen etabliert hat, sowie aufgrund der tatsächlichen finanzwirtschaftlichen Gegebenheiten beim Unternehmen erachten wir die Möglichkeit, dass dieses Risiko eintreten kann, als sehr unwahrscheinlich.

Die Europäische Zentralbank senkte die Leitzinsen im Jahr 2025 schrittweise von 3,15 % auf 2,15 %. Für 2026 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute vor dem Hintergrund einer nahe am Inflationsziel liegenden Teuerung mit weitgehend stabilen Finanzierungsbedingungen; weitergehende Zinssenkungen hängen maßgeblich von der künftigen Inflationsentwicklung ab.⁷

Der sich abzeichnende gegenwärtige und zukünftige Finanzmittelbedarf unseres Unternehmens ist gesichert. Das Anlagevermögen wird jeweils langfristig finanziert. Das Bau-trägergeschäft wird aus dem Cashflow oder über Betriebsmitteldarlehen finanziert, soweit nicht die Abschlagszahlungen gemäß MaBV bereits für die erforderliche Liquidität sorgen.

Politische Rahmenbedingungen

Die geopolitische Lage bleibt angespannt. Der Krieg in der Ukraine dauert an, der eskalierte Konflikt mit dem Iran treibt Energiepreise und Unsicherheit an den Rohstoff- und Finanzmärkten, und die handelspolitische Unsicherheit, insbesondere durch protektionistische Maßnahmen der USA, belastet die deutsche Exportwirtschaft. Die neue Bundesregierung hat im April 2025 einen Koalitionsvertrag geschlossen und das „Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität“ (SVIK) mit einer Kreditermächtigung von bis zu 500 Mrd. € über zwölf Jahre beschlossen. Zusätzlich wurde das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bau-Turbo“) verabschiedet, das Kommunen bis Ende 2030 erweiterte Spielräume gibt, schnelles Baurecht für Wohnungsbau zu schaffen (§ 246e BauGB).⁸

Im Baubereich wurden die Förderungen für klimafreundlichen Neubau reaktiviert. Für das Jahr 2026 stehen 600 Mio. € für das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) zur Verfügung, darunter eine befristete Förderstufe EH 55 mit 800 Mio. €. Für die soziale Wohnraumförderung sind 4,0 Mrd. € vorgesehen, für Wohneigentum für Familien (WEF) 350 Mio. € und für „Jung kauft Alt“ (JkA) 250 Mio. €. Beim Abbau der Vielzahl an Bauvorschriften und verschiedenen Landesbauverordnungen sind erste Fortschritte erkennbar, weitere Vereinfachungen werden jedoch dringend benötigt.⁹

Trotzdem befindet sich der Arbeitsmarkt aktuell auf einem sehr hohen Niveau mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 % im November 2025, und es zeichnet sich zunehmend ein Fachkräftemangel ab.¹⁰ Die demografische Entwicklung wird diesen Trend eher noch weiter verschärfen. Die Geschäftsführung wird sich daher weiterhin verstärkt auf die strategischen Themen Personalbindung und -rekrutierung konzentrieren.

Die weitere Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen wird kontinuierlich von der Geschäftsführung beobachtet. Bei Bedarf reagiert die Geschäftsführung auch auf Basis des Risiko-Management-Systems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen, um den identifizierten Risiken zu begegnen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung der operativen Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Zusammenfassung

Die Baukosten und Fremdkapitalzinsen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert, während die Marktmieten weiter gestiegen sind. Die Wohnimmobilienpreise haben sich nach der Korrekturphase 2022–2024 im Jahr 2025 wieder stabilisiert und zeigen moderate Zuwächse. Die Baugenehmigungen entwickeln sich positiv (+11 % in 2025), jedoch werden die Fertigstellungen aufgrund des niedrigen Vorjahres 2026 voraussichtlich auf etwa 200.000–215.000 Wohnungen zurückgehen, bevor ab 2027 mit einer Erholung gerechnet werden kann.

⁷ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA, Seite 56

⁸ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA

⁹ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA, Seiten 255–258

¹⁰ Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seite 6

3,6 Mio. €

geplanter Konzern-
jahresüberschuss für das
Geschäftsjahr 2026

Um die notwendigen Mittel für die Klimawende aufzubringen, werden weitere Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt erwartet. Die begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel können die Mehrkosten der Eigentümer nicht vollständig kompensieren. Zudem wirkt sich die hohe Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre teilweise erst zeitverzögert auf das Mietniveau aus.

Das Unternehmen arbeitet an Lösungen für kostengünstigeres und einfacheres Bauen und Sanieren, um auch in Zukunft bezahlbares und nachhaltiges Wohnen anbieten zu können. In diesem Zusammenhang begrüßen wir auch die u. a. vom Land Hessen angestrebten neuen Programme zur Planungsbeschleunigung und -vereinfachung („Bau-paket 2“, „Gebäudetyp E“). Wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist ein darin eingebetteter Klimapfad. Um unser Ziel der Dekarbonisierung in 2045 zu erreichen, konzentrieren wir uns zunehmend auf den höchsten Grenznutzen des eingesetzten Kapitals. Dazu setzen wir auch ein IT-gestütztes Portfoliomanagementsystem ein. Tendenziell werden aufgrund dieser Entwicklungen weiterhin hohe Investitionen in den eigenen Bestand erfolgen, wobei Neubauprojekte nur in den von uns präferierten Investitionsregionen selektiv wirtschaftlich durchführbar sind.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens haben können, bestehen derzeit trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Märkte nicht. Das Unternehmen wird weiterhin bei Bedarf sowohl geschäftspolitisch als auch auf Einzelprojekt- oder auf Einzelobjektebene gegensteuern. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes stellen den Stabilitätsfaktor des Unternehmens dar.

Ausblick

Für das Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wirtschaftswachstum zwischen 0,6 % und 1,5 %, im Mittel etwa 1,0 %, getragen vor allem durch die ausgeweiteten öffentlichen Investitionen aus dem Sondervermögen. Die Inflationsrate dürfte leicht über 2 % verbleiben. Die Wohnimmobilienpreise werden voraussichtlich moderat weiter steigen, mit stärkeren Zuwächsen in besonders angespannten Standorten wie dem Rhein-Main-Gebiet.

Die Mieten werden aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit und hoher Bau- und Finanzierungskosten weiter anziehen (Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA). Die politischen Rahmenbedingungen haben sich durch den „Bau-Turbo“ und die reaktivierten Förderprogramme verbessert. Dennoch wird die Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen u. E. mittelfristig bestehen bleiben, da die Fertigstellungen erst ab 2027 wieder deutlich steigen werden. Unberechenbar sind zum jetzigen Zeitpunkt die Einflüsse aus dem kürzlich begonnenen Iran-Krieg.¹¹

Die Ertragsstruktur des Unternehmens ist stabil. Auf der Grundlage unserer mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir in den nächsten Jahren positive Geschäftsentwicklungen.

In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2026 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2026 mit einem Konzernjahresüberschuss von 3,6 Mio. € und einem EBITDA von 23,1 Mio. € gerechnet.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen gemäß unserem in die Unternehmensstrategie eingebetteten Klimapfad die CO₂ – Emissionen um 30 kg/m²a gemindert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind in der Planung insgesamt 18 Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Zum Teil wurde mit den entsprechenden Maßnahmen bereits in 2025 begonnen. Hinzu kommen noch ca. 50 Heizungsoptimierungen durch Gebäudeautomation. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen im Wirtschaftsplan 2026: Anteil Unternehmen 33 %, Umlage auf Mieter 67 %. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im Geschäftsjahr 2026 laut Wirtschaftsplan 217 T€.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2026 wie folgt entwickeln:

T€	Plan 2026
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	72.760
Umsatzerlöse Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	17.861
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	38.932
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	17.533
Personalaufwand	11.686
Abschreibungen Anlagevermögen	11.580
Zinsaufwand	7.799

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden.

Frankfurt am Main, den 27. März 2026

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Frankfurt am Main



Andreas Schulz



Mario Emmermann

¹¹ Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, ZIA; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, GdW Informationen 173, Seite 2, 3 und 9

Konzernbilanz

zum 31.12.2025

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	62.327,24	87.805,65
2. Firmenwert	12.807,50	38.422,48
	75.134,74	126.228,13
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	522.100.862,24	506.550.422,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.733.123,68	3.881.476,21
3. Grundstücke ohne Bauten	2.513.307,61	2.513.307,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	54.815,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	114.678,00	124.710,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.135,01	351.565,99
7. Anlagen im Bau	12.626.635,17	22.711.025,43
8. Bauvorbereitungskosten	990.860,51	1.169.450,97
9. Geleistete Anzahlungen	22.691,57	0,00
	542.518.108,80	537.356.773,54
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	142.300,00	142.300,00
	142.300,00	142.300,00
	542.735.543,54	537.625.301,67

€	2025	2024
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.244.071,75	6.244.066,75
2. Bauvorbereitungskosten	1.827.771,71	454.636,70
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	12.434.557,42	9.092.358,29
4. Unfertige Leistungen	19.876.913,92	20.030.219,40
5. Andere Vorräte	44.313,26	32.575,46
	40.427.628,06	35.853.856,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.201.690,14	776.401,52
2. Sonstige Forderungen	0,00	219.334,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.182.679,38	1.702.664,08
	3.384.369,52	2.698.400,35
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.201.619,26	12.095.118,15
	56.013.616,84	50.647.375,10
	598.749.160,38	588.272.676,77

Konzernbilanz

zum 31.12.2025

Passiva

€	2025	2024
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	13.884.131,03	13.884.131,03
II. Kapitalrücklage	178.952,16	178.952,16
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.942.065,52	6.942.065,52
2. Bauerneuerungsrücklage	14.228.979,15	14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	80.447.815,15	75.710.226,27
	101.618.859,82	96.881.270,94
IV. Konzernbilanzgewinn	3.333.742,33	4.737.588,88
	119.015.685,34	115.681.943,01
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.410.462,00	28.239.193,00
2. Steuerrückstellungen	942.514,17	429.400,29
3. Sonstige Rückstellungen	6.488.661,24	7.342.871,10
	34.841.637,41	36.011.464,39
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.872.376,01	380.507.596,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.087.838,73	29.291.202,66
3. Erhaltene Anzahlungen	27.491.767,47	21.620.083,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.006.593,56	1.504.028,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.847.245,15	2.840.921,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.105.343,47	363.807,26
	444.411.164,39	436.127.640,09
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	480.673,24	451.629,28
	598.749.160,38	588.272.676,77

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2025

€	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	68.976.797,21	67.058.930,54
b) aus Betreuungstätigkeit	159.716,59	177.464,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	340.465,86	301.183,04
	69.476.979,66	67.537.578,05
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	4.990.821,47	3.089.570,59
3. Aktivierte Eigenleistungen	1.119.785,81	1.043.278,60
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.920.259,92	11.086.552,05
	83.507.846,86	82.756.979,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	–37.473.787,51	–39.009.118,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–5.182.420,40	–2.887.675,64
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	–159.599,38	–144.902,42
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	–33.021,21
	–42.815.807,29	–42.074.718,15
6. Rohergebnis	40.692.039,57	40.682.261,14
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–8.353.603,72	–8.192.599,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung –590.741,26 € (Vorjahr: –1.056.89,03 €)	–2.358.493,01	–2.589.248,41
	–10.712.096,73	–10.781.848,12
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	–14.150.312,88	–13.360.232,68
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–4.802.015,50	–4.883.087,01
10. Betriebsergebnis	11.027.614,46	11.657.093,33

€	2025	2024
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.617,00	6.368,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.465,42	397.015,67
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 861.299,00 € (Vorjahr: 861.299,00 €)	–6.845.957,74	–6.656.670,73
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–878.464,03	–593.409,88
15. Ergebnis nach Steuern	3.403.275,11	4.810.396,39
16. Sonstige Steuern	–69.532,78	–72.807,51
17. Konzernjahresüberschuss	3.333.742,33	4.737.588,88
18. Konzernbilanzgewinn	3.333.742,33	4.737.588,88

Konzern-Kapitalflussrechnung

für 2025

T€		2025	2024
	Konzernjahresüberschuss	3.334	4.738
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.150	13.360
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.909	-1.360
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.260	-6.837
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.151	2.993
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.110	-6.366
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.563	6.260
+	Ertragsteueraufwand	878	593
-	Ertragsteuerzahlungen	-365	-375
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.432	13.006
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.164	17.653
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.314	-26.805
+	Erhaltene Zinsen	93	397
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.057	-8.755

T€		2025	2024
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	7.611	23.269
-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-14.187	-13.594
-	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.595	-4.600
-/+	Auszahlungen/Einzahlungen aus der Tilgung/Aufnahme von kurzfristigen Darlehen	11.000	0
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	-3.667	67
-	Gezahlte Zinsen	-6.430	-6.432
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.269	-1.289
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	107	2.961
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.095	9.134
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.202	12.095

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2025

€	Eigenkapital des Mutterunternehmens								Konzern-eigenkapital	
	Rücklagen							Summe	Summe	
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe	Gewinnvortrag	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist		
			Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe					
		Nach § 272 Abs. 2 HGB								
Stand am 31.12.2024	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	89.939.205,42	96.881.270,94	110.944.354,13	4.737.588,88	0	115.681.943,01	115.681.943,01
Einstellung in Rücklagen	0	0	0	4.737.588,88	4.737.588,88	4.737.588,88	-4.737.588,88	0	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	0	3.333.742,33	3.333.742,33	3.333.742,33
Stand am 31.12.2025	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	94.676.794,30	101.618.859,82	115.681.943,01	0	3.333.742,33	119.015.685,34	119.015.685,34

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2025 umfasst

- das Mutterunternehmen Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 7442 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (im Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRA 52279 eingetragen),
- das Tochterunternehmen GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102591 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 125532 eingetragen),
- das Tochterunternehmen GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102318 eingetragen) und
- das Tochterunternehmen GWG Fulda GmbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 123273 eingetragen).

Die Jahresabschlüsse dieser sechs in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblättern für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2025 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital	
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
GWG Fulda GmbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Die Erstkaptalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG erfolgte zum 02.02.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag von 482.407,44 € wurde gemäß § 301 Abs. 3 HGB als Firmenwert ausgewiesen. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter wurde gemäß § 307 Abs. 1 HGB im Eigenkapital unter „Anteile anderer Gesellschafter“ ausgewiesen. Dieser ausstehende Anteil wurde im Berichtszeitraum am 30.06.2021 vollständig hinzuerworben, woraus ein Firmenwert von 128.074,92 € resultiert.

Die Erstkaptalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH erfolgte zum 29.06.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 1.626,35 €.

Die Erstkaptalkonsolidierung der GSW Wohnungsgesellschaft mbH erfolgte zum 05.06.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 2.998,58 €.

Die Erstkaptalkonsolidierung der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgte zum 22.04.2016 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 3.632,88 €.

Die Erstkaptalkonsolidierung der GWG Fulda GmbH erfolgte zum 07.09.2021 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 4.475,00 €.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander verrechnet. Zu eliminierende Zwischengewinne lagen nicht vor.

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31.12.2025, aufgestellt.

D. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1) Bilanzierungswahlrechte

- a) Aktivierung von in der Bauphase anfallenden Grundsteuern.
- b) Es erfolgt eine Aktivierung der Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Anlagevermögen und Umlaufvermögen.

2) Bewertungsmethoden (Anlagevermögen)

- a) Der aus dem Hinzuerwerb der ausstehenden Anteile an der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierende Firmenwert (128,1 T€) wird im Berichtsjahr planmäßig abgeschrieben (25,6 T€).
- b) Die aus der Erstkaptalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH, der GSW Wohnungsgesellschaft mbH, der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der GWG Fulda GmbH resultierenden Firmenwerte (in 2015: 1,6 T€ und 3,0 T€, in 2016: 3,6 T€, in 2021: 4,5 T€) wurden vollständig abgeschrieben. Die Bewertung der sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, die Abschreibung linear mit 10,0 % p. a. – 33,3 % p. a.
- c) Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsbauten werden auf der Grundlage direkt zurechenbarer Kosten ermittelt. Dabei werden Zinsen für Fremdkapital und Grundsteuern einbezogen. Die aktivierten Eigenleistungen für Anlagen im Bau umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Tilgungszuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagenpiegel mit den Zugängen saldiert.
- d) Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt wurden, werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren linear abgeschrieben.

Neubauten, die zwischen dem 01.01.1991 und 31.12.1995 fertiggestellt wurden, werden nach der degressiven Methode gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 EStG abgeschrieben. Das Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 4 EGHGB wurde in Anspruch genommen.

Gebäude, die nach dem 01.01.1996 fertiggestellt oder angeschafft wurden, werden linear mit 2 % abgeschrieben. Nach der Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Überprüfung und gegebenenfalls Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Aufgrund einer dauerhaften Wertminderung eines Inventares in Offenbach wurde eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. von 3.025.657,00 € (hiervon 2.223.437,00 € Anlagen im Bau) vorgenommen.

- e) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5,0 % p.a. – 33,3 % p.a. abgeschrieben.
- f) Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

3) Bewertungsmethoden (Umlaufvermögen)

- a) Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Es wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht und anteilige auf die Bauzeit entfallende Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern werden in die Herstellungskosten einbezogen.
- b) Die anderen Vorräte werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Wert der am Bilanzstichtag vorhandenen Öl- und Pelletbestände werden nach dem FIFO-Verfahren ermittelt.
- c) Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; bei den Forderungen aus Vermietung werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

4) Bewertungsmethoden (Rückstellungen)

- a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (bis zum Jahresabschluss 31.12.2015: sieben Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz der vergangenen zehn Jahre betrug am Bilanzstichtag 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %). Der Zinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 2,22 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,6 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,10 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation i.H.v. 1,75 % p.a. unterstellt.

Vor der Umstellung auf BilMoG zum 01.01.2010 wurden die Rückstellungen für Pensionen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,0 % gebildet.

- b) Die sich ergebende ausschüttungsgesperrte Differenz zwischen dem Verpflichtungswert bei sieben- und zehnjährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß § 253 Abs. 6 HGB 511.541,00 €.
- c) Entsprechend § 253 Abs. 2 sind die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.
- d) Die anderen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen.

5) Bewertungsmethoden (Verbindlichkeiten)

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

E. ANGABEN ZUR BILANZ

- 1) Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach den Formblättern für Wohnungsunternehmen, unter Einbeziehung der Novellierung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023.
- 2) Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Anlage 1 zum Anhang). Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um Modernisierungen bestehender Gebäude sowie um noch nicht endgültig fertiggestellte Immobilienobjekte des Sachanlagevermögens.
- 3) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 19.876,9 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 0,00 T€ noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.
- 4) Andere Vorräte sind Heizöl- und Pelletbestände.
- 5) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 448,77 € (Vorjahr: 7.707,71 €).
- 6) Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 6.185,30 € (Vorjahr: 25.740,45 €). Diese sind im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.
- 7) Der Posten „Guthaben bei Kreditinstituten“ (vormals „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“) enthält kurzfristige Bar- und Kontokorrentguthaben, die zum Nominalwert angesetzt sind.
- 8) Als gezeichnetes Kapital wird das Stammkapital der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH von 13.884.131,03 € ausgewiesen.
- 9) Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 4.737.588,87 T€ wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
- 10) Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2025 beträgt 27.410,5 T€.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde bereits der Restbetrag aus der Umstellung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG zum 01.01.2010 von 641,9 T€ als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

- 11) Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei den Rückstellungen mit 2,2 % angesetzt.

Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 1,48 % und 1,59 % und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.

Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen wurden mit den Abzinsungszinssätzen der Bundesbank (7-Jahresdurchschnitt), je nach Laufzeit zwischen 1,85 % und 2,22 %, berechnet.

- 12) Die sonstigen Rückstellungen von 6.488,7 T€ beinhalten u.a.:

Für Gewährleistungen 2.770,2 T€, für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen 867,3 T€, für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, 1.280,7 T€, für Prozesskosten 611,7 T€ und die CO₂-Besteuerung 183,4 T€.

- 13) Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang). Im Rahmen des im Jahr 2021 emittierten Schuldscheindarlehens sowie der Namensschuldverschreibung ist das Unternehmen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet, die es erfüllt hat. Mit Umsetzung der Novellierung gemäß Punkt 1 wurde die Position „4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ aufgliedert in a) Verbindlichkeiten aus Vermietung, b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit und d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

14) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

€	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.389.855,09 (Vorjahr: 5.575.290,76)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (Vorjahr: 0,00)
Insgesamt	5.389.855,09 (Vorjahr: 5.575.290,76)

15) Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Mietvorauszahlungen i. H. v. 481 T€ (Vorjahr: 452 T€).

16) Bei dem Mutterunternehmen resultieren aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen, Gewährleistungsrückstellungen und sonstige Rückstellungen und Grundstücke ohne Bauten (UV)“ signifikante aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus der Kapitalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierenden passiven latenten Steuern sind erheblich niedriger. Aufgrund der steuerlichen Struktur im Konzern wird insofern keine Steuerbelastung entstehen. Ein Ansatz latenter Steuern im Konzernabschluss erfolgt daher nicht.

F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden. Eine Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen kann der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen von 1.521,3 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 1.706,3 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 4.109,8 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 1.706,3 T€.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern i. H. v. 1.298,9 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 236,5 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen i. H. v. 130,7 T€ (Vorjahr: 51,1 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 610,4 T€ (Vorjahr: 438,5 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 268,1 T€ (Vorjahr: 154,9 T€).

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Gewährleistungen von 40,1 T€ enthalten (Vorjahr: 215,1 T€).

G. SONSTIGE ANGABEN

1) Im Geschäftsjahr sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer (nach Köpfen) beschäftigt worden:

Geschäftsführer	2
Angestellte	126
Auszubildende	2
Nebenberufliche Mitarbeitende	73
	203

2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern i. H. v. 14.296,4 T€ (Vorjahr: 12.682,3 T€). Zudem besteht eine Investitionsverpflichtung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios in Wehrheim über 4.340 T€.

3) Das Treuhandvermögen beträgt 57.056.690 € (Vorjahr: 59.541.133 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen i. H. v. 10.624.733 € (Vorjahr: 10.525.074 €).

4) Das im Geschäftsjahr 2025 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 82,6 T€.

5) Folgende Gesellschafter haben Darlehen zur Finanzierung einzelner Wohnanlagen gewährt:

€	Restwert zum 31.12.2025
Bistum Limburg	699.846,69
Bistum Mainz	1.147.282,75
Bistum Fulda	3.542.725,65
Summe	5.389.855,09

6) Geschäftsführung

M.Sc. Andreas Schulz

Architekt M.Sc. Mario Emmermann
(seit 01.01.2025)

Architekt Filip John MBA, Dipl.-Ing. (bis 31.01.2025)

7) Aufsichtsrat

Diözesanökonom Thomas Frings, Limburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Diözesanökonom Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Finanzvorstand Ansgar Erb, Fulda

Baudirektor Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister Stefan Muth, Limburg

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda

Diözesan-Caritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg

8) Aufwendungen für Organe

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen i. H. v. 16,7 T€ gewährt. Die Ruhegelder inklusive Hinterbliebenenbezüge der früheren Geschäftsführung betrugen 185,2 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 2.679,3 T€ gebildet.

Die Angabe der Vergütung für die Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 HGB.

9) Gesellschafter

T€	Anteile
Bistum Limburg	6.714,85
Bischöflicher Stuhl zu Mainz	4.603,06
Bischöflicher Stuhl zu Fulda	2.479,31
Bistum Erfurt	76,69
Caritasverband für die Diözese Limburg e. V.	2,56
Caritasverband für die Diözese Mainz e. V.	2,56
Caritasverband für die Diözese Fulda e. V.	2,56
Caritasverband für das Bistum Erfurt e. V.	2,56
	13.884,13

10) Finanzmittelfonds

Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2025 aus dem Bilanzposten „Guthaben bei Kreditinstituten“.

11) Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2025 von 3.333.742,33 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Frankfurt/Main, den 27. März 2026

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung



Andreas Schulz



Mario Emmermann

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2025

€	Bruttoanschaffungskosten					Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge	Um- buchun- gen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Buchwert 31.12.2025	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Anlagevermögen														
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	992.784,80	9.160,18	0,00	0,00	1.001.944,98	904.979,15	34.638,59	0,00	0,00	939.617,74	87.805,65	62.327,24	34.638,59	0,00
Firmenwert	623.215,18	0,00	0,00	0,00	623.215,18	584.792,70	25.614,98	0,00	0,00	610.407,68	38.422,48	12.807,50	25.614,98	0,00
Summe immaterielle Vermögens- gegenstände	1.615.999,98	9.160,18	0,00	0,00	1.625.160,16	1.489.771,85	60.253,57	0,00	0,00	1.550.025,42	126.228,13	75.134,74	60.253,57	0,00
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	713.087.690,77	427.979,53	30.268.989,11	5.631.429,31	738.153.230,10	206.537.268,45	11.587.949,46	0,00	2.072.850,05	216.052.367,86	506.550.422,32	522.100.862,24	11.587.949,46	0,00
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	7.407.970,48	12.933,63	0,00	0,00	7.420.904,11	3.526.494,27	161.286,16	0,00	0,00	3.687.780,43	3.881.476,21	3.733.123,68	161.286,16	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.513.307,61	2.513.307,61	0,00	0,00

➤ Fortsetzung auf der nächsten Seite

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2025

▼ Fortsetzung

€	Bruttoanschaffungskosten					Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge	Um- buchun- gen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025	Buchwert 31.12.2025	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	0,00	0,00	0,00	54.815,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815,01	54.815,01	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	142.258,47	0,00	0,00	0,00	142.258,47	17.548,47	10.032,00	0,00	0,00	27.580,47	124.710,00	114.678,00	10.032,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.298.323,92	117.675,61	0,00	16.390,02	2.399.609,51	1.946.757,93	107.354,69	0,00	15.638,12	2.038.474,50	351.565,99	361.135,01	107.354,69	0,00
Anlagen im Bau	22.711.025,43	19.111.266,30	-26.790.367,41	2.405.289,15	12.626.635,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.711.025,43	12.626.635,17	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	1.169.450,97	1.470.616,90	-1.255.184,70	394.022,66	990.860,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.169.450,97	990.860,51	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.691,57	0,00	0,00	22.691,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.691,57	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	749.384.842,66	21.163.163,54	2.223.437,00	8.447.131,14	764.324.312,06	212.028.069,12	11.866.622,31	0,00	2.088.488,17	221.806.203,26	537.356.773,54	542.518.108,80	11.866.622,31	0,00
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	751.143.142,64	21.172.323,72	2.223.437,00	8.447.131,14	766.091.772,22	213.517.840,97	11.926.875,88	0,00	2.088.488,17	223.356.228,68	537.625.301,67	542.735.543,54	11.926.875,88	0,00

Anlage 2

Konzern-Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025¹

€	insgesamt	davon				Art der Sicherung ²
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.872.376,01 (380.507.596,91)	24.086.638,65 (13.116.654,47)	53.941.239,45 (53.521.421,96)	302.844.497,91 (313.869.520,48)	337.769.565,27 (340.401.957,79)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.087.838,73 (29.291.202,66)	865.760,94 (1.234.596,86)	3.395.718,06 (3.499.650,68)	23.826.359,73 (24.556.955,12)	26.182.844,29 (26.893.741,32)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	27.491.767,47 (21.620.083,24)	27.491.767,47 (21.620.083,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.006.593,56 (1.504.028,05)	2.006.593,56 (1.504.028,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.847.245,15 (2.840.921,97)	4.847.245,15 (2.840.921,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.105.343,47 (363.807,26)	1.105.343,47 (363.807,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	444.411.164,39 (436.127.640,09)	60.403.349,24 (40.680.091,85)	57.336.957,51 (57.021.072,64)	326.670.857,64 (338.426.475,60)	363.952.409,56 (367.295.699,11)	

¹ Vorjahreszahlen in Klammern

² GPR = Grundpfandrecht

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapital-spiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 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 Konzernlageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes“ unseres Bestätigungsvermerkes 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 und des Aufsichtsrats 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 Konzernlageberichtes, 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 Konzernlageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes

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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 Konzernlageberichtes 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 Konzernlageberichtes 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 des Konzerns 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 Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen 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, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichtes 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.

Dreieich, den 1. April 2026

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Finanzwirt (FH) Wolfgang Kaiser
Wirtschaftsprüfer

MSc. Marcel Kempf
Wirtschaftsprüfer

05

Personalbericht Geschäftsjahr 2025

126

Mitarbeitende, darunter knapp ein Viertel in Teilzeit und zwei Auszubildende, machen das GSW-Team aus.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Personalentwicklung und die Personalstruktur in 2025 und die wichtigsten Maßnahmen im Personalbereich im Jahr 2026.

Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte das Unternehmen durchschnittlich 126 Mitarbeitende, zwei Auszubildende sowie 73 geringfügig Beschäftigte.

Unser Unternehmen setzt auch weiterhin auf die Ausbildung junger Talente, um qualifizierten Nachwuchs zu sichern. Angesichts der immer höheren Anforderungen an Unternehmen und Belegschaft sind gut ausgebildete Mitarbeitende für uns unerlässlich. Daher sorgen wir wie in den vergangenen Jahren dafür, dass unsere Mitarbeitenden ein qualifiziertes Fort- und Weiterbildungsangebot wahrnehmen können.

Wir setzen zahlreiche Programme für unsere betriebliche Sicherheit fort, indem wir Mitarbeitende in Erster Hilfe, Brandschutz und als Betriebshelferinnen und -helfer ausbilden.

Das Handlungsfeld „Mitarbeitende“ ist essenzieller Bestandteil der von der Geschäftsführung neu adjustierten GSW-Unternehmensstrategie 2.0. Dies verdeutlicht die Wichtigkeit dieses Bereiches für das Unternehmen. Der Personalbereich übernimmt hierbei wesentliche Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Personalentwicklung, Nachwuchsförderung, Fachkräftesicherung sowie der Begleitung organisatorischer Veränderungen.

Im Jahr 2026 sind die operativen Personalziele die Überarbeitung unseres Mitarbeitergespräch-Systems, die Einführung von Dienstleistungen zur beruflichen und privaten Unterstützung unserer Mitarbeitenden sowie die bestmögliche Besetzung der Vakanzen und die Betreuung der Auszubildenden.

Mitarbeiterbelange

Beschäftigtenzahl	195
Anteil Mitarbeiterinnen	59 %
Tarifzugehörigkeit	94,55 % der Beschäftigten unterliegen einem Tarifvertrag
Maßnahmen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf	Flexible Arbeitszeiten, Teilzeitmodelle, mobiles Arbeiten, Sonderurlaub für besondere Anlässe
Zusatzleistungen	Zuschuss zur Brille für den Bildschirmarbeitsplatz, Job-Rad, Unterstützung bei der Wohnungssuche
Fortbildungstage je Mitarbeiter/-in	ca. 5 Tage p. a.

Die Geschäftsführung spricht allen Mitarbeitenden ihren Dank und ihre Anerkennung aus. Ein besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Betriebsrates, die gemeinsam mit der Geschäftsführung die personellen und sozialen Herausforderungen stets vertrauensvoll und konstruktiv angegangen und gelöst haben.



Regelmäßig treffen sich die Mitarbeitenden nach ihrem Arbeitstag, um gemeinsam Sport zu treiben, Weihnachtsmärkte zu besuchen oder einfach zum geselligen Miteinander.





Nachhaltigkeit 06

Einleitung

Nachhaltigkeit ist zusammen mit fünf weiteren Handlungsfeldern integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie 2.0 und prägt unser Handeln. Als sozialorientierte Wohnungsgesellschaft tragen wir Verantwortung für bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und lebenswerte Nachbarschaften.

Wie in der Grafik unten dargestellt, ist es unser Ziel, ökonomische Stabilität, ökologische Verantwortung und soziale Nachhaltigkeit ausgewogen zu verbinden. Ein zentrales strategisches Ziel ist die Erreichung der Klimaneutralität in 2045.

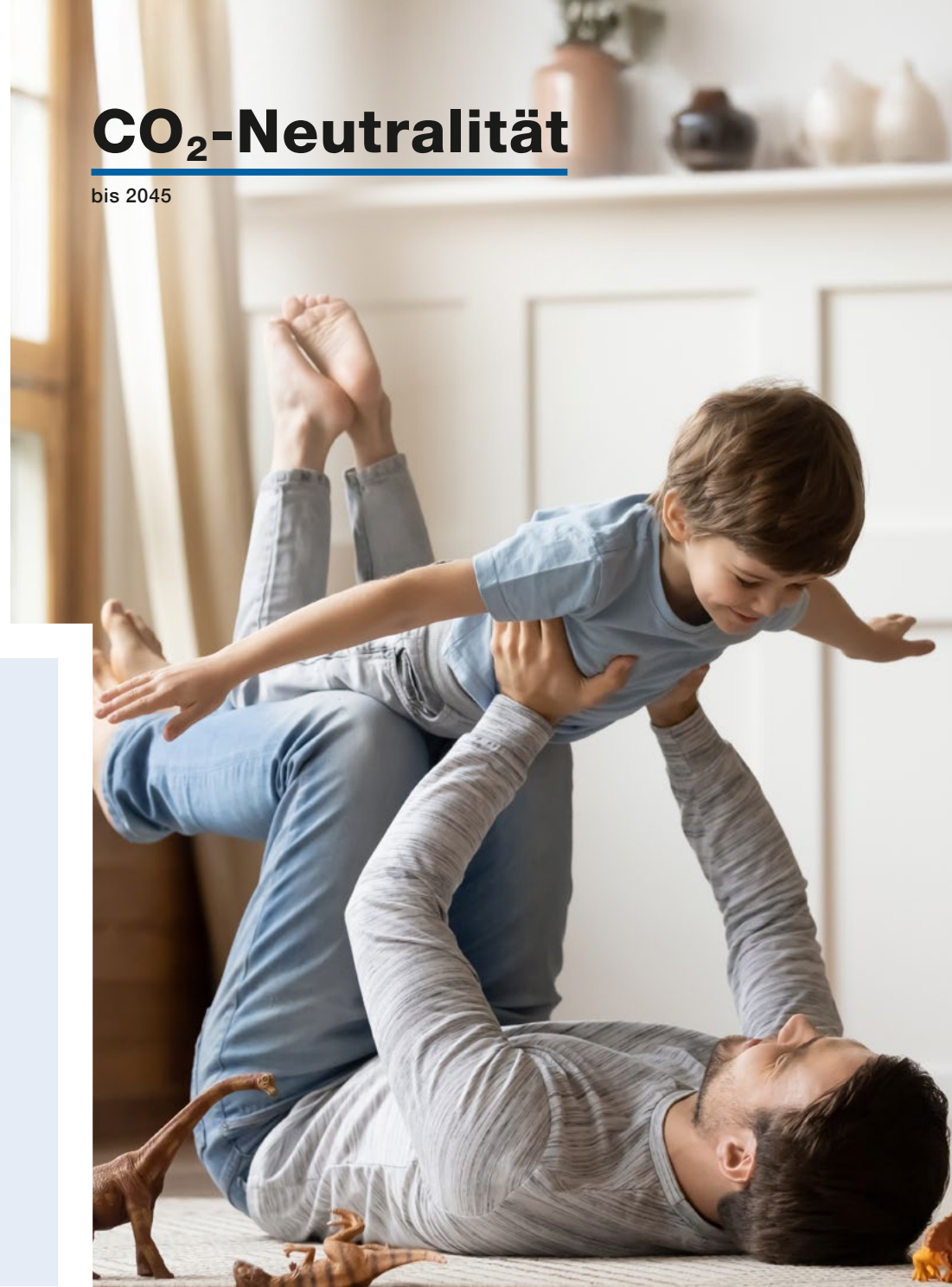
Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht informieren wir transparent über unsere Ziele, die Maßnahmen und die Fortschritte.

Bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientieren wir uns an dem GdW-Standard „ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Damit schaffen wir eine nachvollziehbare und gleichzeitig vergleichbare Grundlage für die Bewertung unserer Nachhaltigkeitsleistung in den Dimensionen

- Umwelt (Environmental)
- Soziales (Social)
- Unternehmensführung (Governance).

CO₂-Neutralität

bis 2045



Soziale Verantwortung als wesentliche Herausforderung

Wir stehen zu unserem sozialen Kernauftrag.

Der Kernauftrag der GSW
sichert sozialen Frieden!

Mieter/
Soziales

Wir streben Klimaneutralität
bis 2045 an.

CO₂-Neutralität
bis 2045

CO₂-Ausstoß
verursacht hohe
Kosten!



Investi-
tionsbedarf

EK-Quote und
Liquidität aus
Vermietung sichern
Finanzierung des
Investitionsbedarfs!

Wir müssen
ökonomisch handlungsfähig bleiben.



Gleichgewicht zwischen Wirtschaftlichkeit, Sozialverpflichtung und Klimaziel

Umwelt (Environment)



1.561

Wohneinheiten
sind an digitale
Heizungskeller
angeschlossen

ENERGIEVERBRAUCH UND EMISSIONEN

Die Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes erfolgt derzeit primär über Erdgas und Fernwärme (siehe Tabelle). Unser strategisches Ziel ist es, den Anteil erneuerbarer Energieträger zu erhöhen und damit die Wärmeversorgung schrittweise bis 2045 zu dekarbonisieren.

Die vollständigen Verbrauchsdaten für das Berichtsjahr 2025 lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht für den gesamten Bestand vor.

2024

Energieträger	Anteil an der Wohnfläche in %	Endenergieverbrauch in kWh/m ² Wohnfläche im Jahr 2024	CO ₂ -Emissionen in kg/m ² Wohnfläche im Jahr 2024
Erdgas	73,67	126,05	25,30
Erdgas, BHKW	1,44	70,93	13,00
Erdgas, Solar	5,83	78,80	16,50
Erdgas, Wärmepumpe	2,02	57,49	11,02
Erdgas, Wärmepumpe, Solar	0,19	56,37	15,00
Fernwärme	15,43	86,22	16,47
Geothermie	0,03	50,00	0,00
Holzpellets	1,13	120,97	9,96
Öl	0,15	225,39	60,20
Strom, Wärmepumpe	0,11	38,30	7,70
Gesamtergebnis	100,00	119,05	23,78

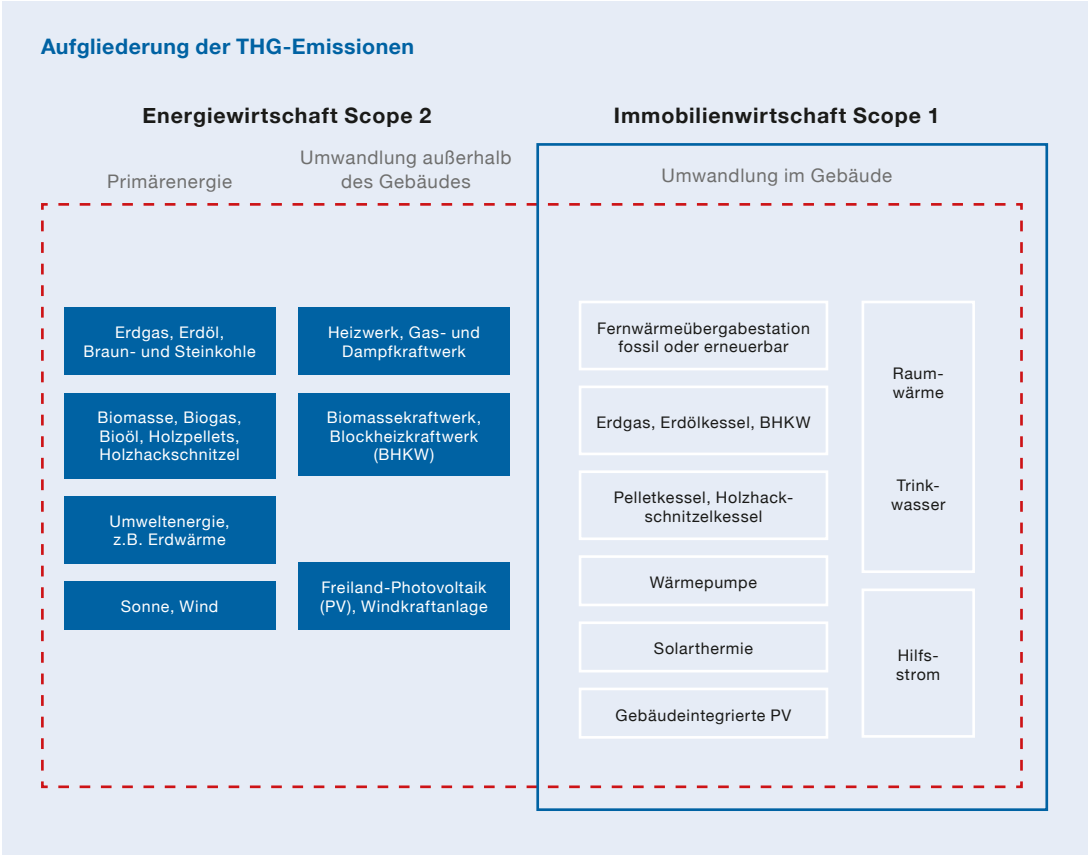


TREIBHAUSGASEMISSIONEN
(THG-EMISSIONEN)

Gliederung nach Scope-1- und
Scope-2-Emissionen

Treibhausgasemissionen werden nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) in Scopes unterteilt, um direkte und indirekte Emissionen transparent voneinander abzugrenzen.

Scope 1 umfasst direkte Emissionen aus Quellen, die sich im Eigentum oder unter Kontrolle der GSW befinden. Scope 2 umfasst indirekte Emissionen aus eingekaufter leistungsgebundener Energie, insbesondere Strom, und Fernwärme.



Bilanz der THG-Emissionen
2024

Scope-1-THG-Emission (in t CO₂e) 9.148.278,90

Scope-2-THG-Emission (in t CO₂e) 1.162.040,46

Umfang der Treibhausgasemissionen

In der THG-Bilanz (siehe Abbildung) ist enthalten:

Scope-1-THG-Emissionen:

- Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen
- temporäre Anlagen (z. B. Hot Mobile)
- Gasetagenheizung des Unternehmens
- Warmwasserbereitung
- Nicht enthalten: Gasetagenheizung Mieter

Scope-2-THG-Emissionen:

- Lieferung von Fernwärme
- Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte
- Anlagen für Wohnungen des Wohnungsunternehmens in WEG
- Nicht enthalten:
- Einkaufter Strom für Wärme (auch für Wärmepumpen) und Warmwasser
- Strom, der von Mietern für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird
- Einkaufter Allgemeinstrom
- Stromerzeugung aus eigenen PV-Anlagen mit Nullemission

Aufstellung der Zertifikate:

Energie	Verbrauch MWh	CO ₂ -Ausgleich in t	Zertifizierung
Carbon free Gas Premium	21.894	5.473	Gold Standard
Real Estate Green Power Premium (Strom)	1.700	550	EE-Erzeugung Deutschland
Gesamt	23.594	6.023	

Konkret fassen wir Emissionen durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in unseren Heizanlagen, Gasetagenheizungen und temporären Anlagen (sogenannte „Hot-Mobile“) zusammen. Falls uns keine Verbräuche vorliegen, verwenden wir die Angaben aus dem jeweiligen Energieausweis oder wenden die GdW-Arbeitshilfe 85/2025 in der Neufassung vom März 2025 an.

Ende des Jahres 2024 haben wir für unsere eigenen Heizanlagen Lieferverträge über Erdgas mit „Carbon free Gas“ Premiumzertifikat abgeschlossen. Diese haben eine Laufzeit von drei Jahren. Die bei der Verbrennung des Erdgases entstehenden Treibhausgasemissionen werden durch den Erwerb und die Entwertung anerkannter Klimaschutzzertifikate rechnerisch kompensiert. Die Kompensationsprojekte sind registriert und werden durch unabhängige Stellen geprüft.

Auch der für die nächsten drei Jahre eingekaufte Allgemeinstrom unserer Liegenschaften stammt nach den vorliegenden „Real Estate Green Power“-Premiumzertifikaten aus erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen in Deutschland. Diese Kompensationsmaßnahmen werden ergänzend dargestellt und ersetzen nicht die tatsächliche Reduktion von Treibhausgasemissionen durch technische Maßnahmen im Gebäudebestand.

Zugleich konnten durch die abgeschlossenen Energielieferverträge günstigere Bezugskonditionen erreicht werden, die sich positiv auf die Wärmeversorgungskosten unserer Mieterinnen und Mieter auswirken können.

MASSNAHMEN ZUR ERREICHUNG DER KLIMANEUTRALITÄT 2045

Um die Klimaneutralität 2045 zu erreichen und die hierfür erforderlichen Maßnahmen finanzieren zu können, ohne unsere Mieterinnen und Mieter zu überlasten, haben wir den Klimapfad 2.0 entwickelt. Dieser stellt die Vermeidung von Treibhausgasemissionen in den Mittelpunkt und verbindet technische Maßnahmen mit einer wirtschaftlichen Umsetzungsplanung.

Im Vergleich zum Klimapfad 1.0 reduziert der **Klimapfad 2.0** nach heutiger Planung die erforderlichen Investitionen in die Gebäudemodernisierung.

Ein wesentliches Element des Klimapfads 2.0 ist der Ansatz, energetische Modernisierungen bei Gebäuden mit einem Wärmebedarf unter 120 kWh/(m²a) grundsätzlich nur dann durchzuführen, wenn sie baualtersbedingt, technisch oder wirtschaftlich erforderlich sind.

Weitere Leitlinien des Klimapfads 2.0 sind **Low-Tech-Ansätze** zur Reduzierung der Betriebskosten, die Defossilisierung der Wärmeversorgung und der verstärkte Einsatz strombasierter Systeme.

Durch den sukzessiven Einsatz von **Luft-Wasser-Wärmepumpen** kann der Endenergiebedarf bei einer angenommenen durchschnittlichen Jahresarbeitszahl von 3,0 deutlich reduziert werden.

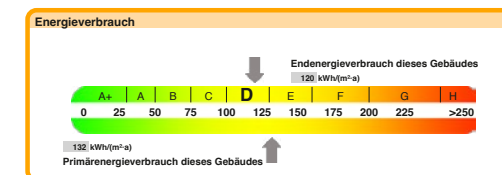
Strom wird dabei zum zentralen Energieträger der Wärmeversorgung. Vor dem Hintergrund des gesetzlichen Klimaneutralitätsziels Deutschlands bis 2045 und des Ziels eines weitgehend treibhausgasneutralen Stromsystems sinken perspektivisch auch die mit dem Strombezug verbundenen spezifischen CO₂-Emissionen. Auf dieser Grundlage können wir unseren Mieterinnen und Mietern langfristig weitgehend emissionsarme Gebäude mit sozialverträglicher Wärmeversorgung anbieten.

Zur Auslegung der Luft-Wasser-Wärmepumpen haben wir den oben genannten Stufenplan entwickelt. Untenstehende Grafik zeigt auf, welche Maßnahmen wir durchführen, um den Energiebedarf eines Gebäudes auf unter **120 kWh/(m²a)** zu senken, um so die Voraussetzungen für den Einbau einer Wärmepumpe zu schaffen.

Je nach Verbrauch und technischem Zustand des jeweiligen Objekts werden gezielte Maßnahmen geplant. Durch diesen Ansatz der **Grenznutzensanierung** priorisieren wir solche Maßnahmen, die im Verhältnis von Investition, Emissionsminderung und sozialer Wirkung den größten Beitrag leisten. In Verbindung mit wettbewerbsfähigen Strombezugskonditionen soll dies langfristig zu stabilen Wärmeversorgungskosten für unsere Mieterinnen und Mieter beitragen.

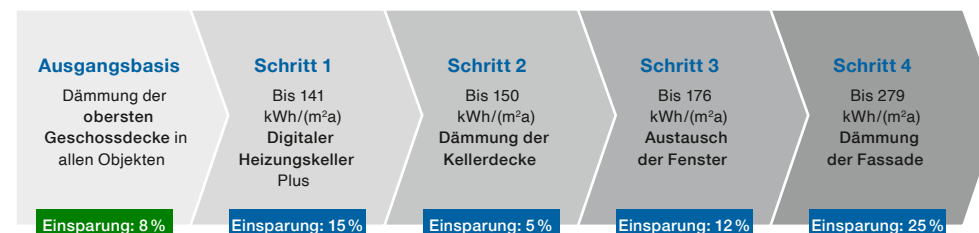
Durch den Einsatz vernetzter Durchlauferhitzer können Energie und Wasserverbrauch optimiert, die Trinkwasserhygiene unterstützt und Lastspitzen im Stromnetz reduziert werden.

Ein weiterer wesentlicher Baustein in unserem Klimapfad 2.0 ist der Ausbau von Photovoltaik. Der eigenerzeugte Strom soll künftig sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch der Versorgungstechnik als Energieträger dienen. Durch eine höhere Eigenversorgung können wir die Abhängigkeit von externen Strompreisentwicklungen reduzieren und langfristig zu einer höheren Preisstabilität beitragen.



Wohngebäude, deren Energieverbrauch bei 120 kWh/(m²a) oder darunter liegt, können wir ohne weitere energetische Modernisierungen mit Wärmepumpen ausstatten.

Stufenplan



EINTEILUNG DES BESTANDES NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

Die Einteilung unseres Immobilienbestandes nach Energieeffizienzklassen dient der Analyse und Planung energetischer Maßnahmen. Die folgende Tabelle ordnet die Gebäude anhand ihres spezifischen Endenergiebedarfs den Klassen A+ bis H zu. Auf dieser Grundlage können Sanierungsschwerpunkte identifiziert, Klimaziele überwacht und CO₂-Emissionen systematisch reduziert werden.

Gesamtbestand	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Energieeffizienzklassen in %	1,54	3,22	15,10	21,40	24,06	17,90	11,33	5,17	0,28

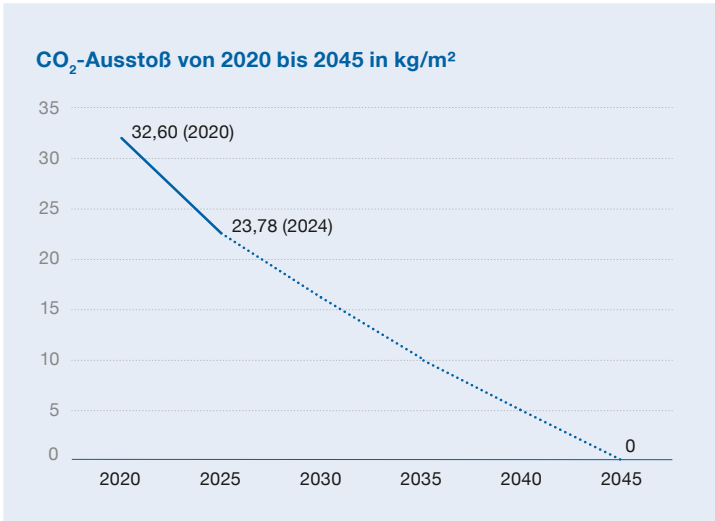
ERSTELLUNG EINES TECHNISCHEN UND KAUFMÄNNISCHEN KLIMAPFADS

Zwecks Ermittlung einer gebäudeweisen Sanierungsabfolge wurden die technischen Kostenschätzungen mit kaufmännischen Kennzahlen komplementiert (z. B. demographische Entwicklung). Ergebnis ist ein Klimapfad bis 2045, dessen Erreichung von uns auch durch einen Wirtschaftsplan validiert wurde.

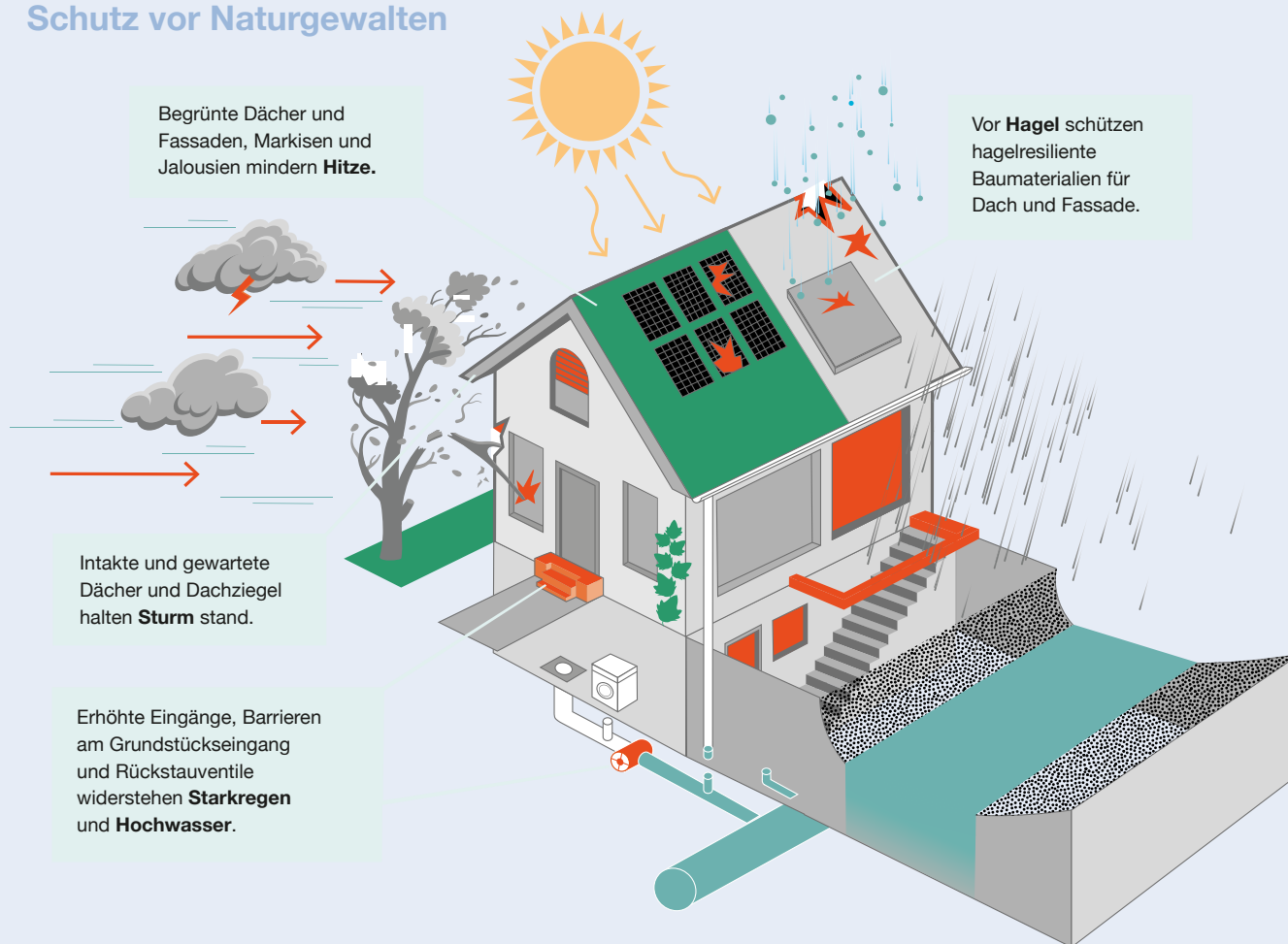
In die Berechnung der voraussichtlichen Kosten sind die folgenden Maßnahmen eingeflossen:

- Heizungstausch
- Hydraulischer Abgleich
- Digitaler Heizungskeller
- Digitale Heizkörperventile
- Gateways zur Datenübertragung
- Energetische Maßnahmen zur Erreichung des Grenzwertes von 120 kWh/(m²a)
- Ermittlung altersbedingter Modernisierungsmaßnahmen pro Jahr (Invest)
- Ermittlung Modernisierungszuschläge (Ertrag)
- PV-Anlagen und Batteriespeicher (Invest), PV-Erträge
- Einsparungen bei der CO₂-Bepreisung

Folgende Grafik zeigt den geplanten CO₂-Ausstoß unserer Liegenschaften im Verlauf zwischen 2020 und 2045.



Schutz vor Naturgewalten



Quelle: www.gdv.de, Naturgefahrenreport 2021

ANALYSE KLIMABEZOGENER RISIKEN FÜR UNSEREN GEBÄUDEBESTAND

Aktuell erheben wir mit Hilfe eines Geoinformationssystems Daten zu klimabezogenen Risiken unseres Gebäudebestandes. Die Risikoanalyse konzentriert sich auf die Schwerpunkte:

- Hochwasser
- Starkregen
- Hitze

Der Hitzebelastungs-Index der Stadt Frankfurt am Main unterscheidet beispielsweise die folgenden Effektstärken:

- Kaum vorhanden
- Sehr schwach
- Schwach
- Mittel
- Stark
- Sehr stark

Die Analysen ermöglichen es uns, mit Hilfe einer Risikomatrix die verschiedenen Umweltrisiken für jedes einzelne Objekt zu identifizieren und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse sollen künftig systematisch in Investitionsentscheidungen sowie in die technische Maßnahmenplanung einbezogen werden. Damit verfolgen wir den Ansatz, Immobilien- und Standortrisiken frühzeitig zu erkennen und risikoadäquat zu steuern.

ENERGETISCHE VERBESSERUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN IN 2025

Im Jahr 2025 wurden energetische Modernisierungen an neun Gebäuden mit einer gesamten Wohnfläche von 18.620m² abgeschlossen.

Der Anteil energetisch modernisierter Wohnflächen im Berichtsjahr entspricht damit 3,72 % bezogen auf eine rechnerische Gesamtwohnfläche von knapp 500.000m².

Im Klimapfad 2.0 steht der Einsatz effizienter Heiztechnik im Fokus. Im Berichtszeitraum haben wir dies bereits konsequent bei unseren Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. 9.359m² Wohnfläche werden seitdem mit moderner, effizienter Heiztechnik versorgt.

Um die angestrebte Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen wir den aktuell noch hohen Anteil fossiler Energieträger schrittweise deutlich reduzieren. Im Jahr 2025 konnten wir 6.212m² Wohnfläche von dezentraler Gasversorgung auf Fernwärme oder auf eine Versorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen umstellen.

Seit dem Jahr 2023 arbeiten wir mit einem Partner an der Ausstattung von Heizungsanlagen mit digitalen Heizungskellern. Im Jahr 2025 haben wir das Pilotprojekt auf drei weitere Partner ausgeweitet.

Zum 31.12.2025 waren 55 Heizanlagen mit moderner Gebäudeautomation ausgestattet; 1.561 Wohneinheiten profitieren bereits von dieser Technik.

Der digitale Heizungskeller ist ein wichtiger Baustein des Klimapfads 2.0. Wir erwarten hierdurch nicht nur eine Einsparung von bis zu 15 % Heizenergie, sondern verbessern auch unseren Mieterservice durch ein aktives Störungsmanagement. Störungen oder Fehlverhalten von Heizanlagen können so erkannt werden, bevor sie von den Mieterinnen und Mietern in den Wohnungen wahrgenommen werden. Darüber hinaus gewinnen wir Erkenntnisse zu Gebäude- und Nutzerverhalten und können neue Heizanlagen bedarfsgerechter dimensionieren. Bei der Auslegung neuer Heizanlagen streben wir eine Typisierung der Wärmeversorgung für unseren gesamten Bestand an. Ziel ist ein ganzheitlicher Planungsansatz, bei dem der Mensch im Mittelpunkt steht. Architektur und Technik bilden dabei ein interdisziplinäres Gesamtsystem.

Aktuell sind 17 % aller eigenen Wohneinheiten mit einer dezentralen Warmwasserbereitung ausgestattet; Energieträger ist hierbei Strom. Um Leistung und Anschlusswert künftiger Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht unnötig erhöhen zu müssen, streben wir an, den Anteil dezentraler Warmwasserversorgung mittels vernetzter Elektro-Durchlauferhitzer im Bestand zu erhöhen.

MIETERINFORMATION ZU ENERGIEEFFIZIENTEM VERHALTEN

Das Nutzerverhalten unserer Mieterinnen und Mieter hat einen erheblichen Einfluss auf die Energieverbräuche. Daher informieren wir regelmäßig zum richtigen Verhalten beim Heizen und Lüften. Beim Einbau moderner Heizungstechnik, Gebäudeautomation oder digitaler Heizkörperventile werden unsere Mieterinnen und Mieter schriftlich über den Umgang mit der neuen Technik informiert.

ERSTELLUNG UND MONITORING EINER CO₂-BILANZ

In 2022 begannen wir mit der jährlichen Erstellung einer CO₂-Bilanz, unterstützt von ee-concept, einem Zusammenschluss von Nachhaltigkeitsexperten und gleichzeitigem Spin-Off der TU Darmstadt. Durch das stetige Monitoring von Verbräuchen, den Rückblick auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und die Überwachung des Klimapfads 2.0 unterstützen wir die Umsetzung unserer Strategie 2.0.

Im Ergebnis konnten wir den spezifischen CO₂-Ausstoß p.a. von ca. 32,6 (kg/m²) im Jahr 2020 bereits auf ca. 23,78 (kg/m²) in 2024 reduzieren.



15 %

Einsparung an Heizenergie dank des digitalen Heizungskellers erwartet



Soziales (Social)

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Die Bereitstellung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum bildet den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Die Nettomietertelose betragen 8,10 €/m² in 2025. Ca. 21 % unseres Gesamtbestandes befinden sich in der Sozialbindung.

Wir konnten Erdgas und Strom einkaufen und für insgesamt drei Jahre fixieren. Dies hat auch einen positiven Effekt auf die Warmmiete.

MIETERKOMMUNIKATION UND PARTIZIPATION

Im Berichtsjahr informierten wir unsere Mieterinnen und Mieter wieder über Maßnahmen, mit denen sie ihre Wohnungen ausreichend und kostensparend heizen können, bspw. auf den Betriebskostenabrechnungen. Zudem entwickelten wir ein Faltblatt, das über richtiges Heizen und Lüften informiert, auch nach energetischen Sanierungen.

Im Berichtsjahr versendeten wir zudem vier E-Mail-Newsletter an unsere Mieterinnen und Mieter. Deren Themen standen oft im Zusammenhang mit Heiz- und Betriebskosten.

In jedem Newsletter stellen wir einen thematischen Zusammenhang zu unserem Mieterportal her und werben für dessen Nutzung, damit Mieterinnen und Mieter wichtige Unterlagen (bspw. Mietbescheinigung) dort selbst abrufen bzw. leichter mit unserem Unternehmen kommunizieren können.

Letzteres erreichen wir auch durch die Beauftragung eines Telefondienstleisters, der seit Ende 2025 unser Service Center in Spitzenzeiten unterstützt.

4

Newsletter
an unsere Mieterinnen
und Mieter in 2025



Ein Faltblatt informiert die Mieterinnen und Mieter über das richtige Heizen und Lüften, um so Energie zu sparen.

Mit dem „Baukasten Biodiversität“ haben wir durch einen Landschaftsplaner ein Konzept entwickeln lassen, mit dem wir unsere Außenanlagen biodiverser und somit klimaresilienter anlegen bzw. kostengünstiger pflegen können. Dies fördert das Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter in ihrem Wohnhaus und kann die Betriebskosten der Liegenschaft minimieren. Erstmals umgesetzt wurde ein Baustein in unserer Anlage Lettigkautweg in Frankfurt mit 86 Wohnungen. Die weitläufige, schwer zu mähende abschüssige Rasenfläche wurde durch eine Blühwiese ersetzt, die Insekten Nahrung bietet, zum Verweilen einlädt sowie den Pflegeaufwand minimiert.

Die energetische Sanierung der genannten Liegenschaft wurde von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) ausgezeichnet und zum bundesweit stattfindenden Tag der Architektur 2025 ausgewählt. Hier wurde neben den gestalterischen Aspekten des Projektes auch seine Nachhaltigkeit bei Bau und Betrieb vorgestellt.



GEMEINSCHAFT

In unseren Liegenschaften verfügen wir über rund 20 Gemeinschaftsräume, die die Bewohnerinnen und Bewohner für eigene Veranstaltungen nutzen können. Diese beliebten Treffpunkte fördern das nachbarschaftliche Miteinander. Teils bieten dort auch verschiedene Institutionen Sozialberatung für unsere Mieterinnen und Mieter an. Auch auf andere Weise engagieren wir uns, u. a. durch unsere Spenden an soziale Projekte.

Auch unsere Wohnanlagen für Studierende und Seniorinnen und Senioren verfügen über zahlreiche Gemeinschaftsflächen, so dass die Bewohnenden Raum für Austausch und geselliges Miteinander finden.

SPENDEN

Unsere Weihnachtsspenden gingen in diesem Jahr an ein lokales und an ein international agierendes Projekt:

Die bereits in den Vorjahren unterstützte Frankfurter Tafel e. V. transportiert hochwertige Lebensmittel zu zwölf Ausgabestellen im Stadtgebiet, um sie an die Bedürftigen zu verteilen. Jeden Monat verteilt das Team der Frankfurter Tafel e. V. über 270 Tonnen an Lebensmitteln und unterstützt damit etwa 10.000 bedürftige Personen über die Lebensmittelausgabestellen und zusätzlich rund 72 soziale Einrichtungen.

Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS), Bonn, unterstützt weltweit notleidende Menschen beim Bau eines Zuhauses und der Sicherung ihrer Existenz. Seit Jahren sind wir daher Fördermitglied bei DESWOS.

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



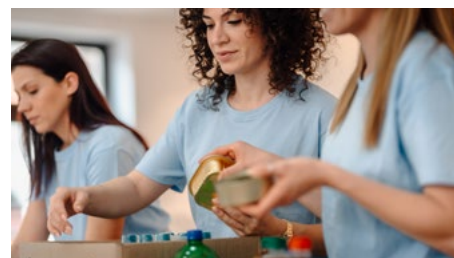
tansania



DESWOS

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

deswos.de



Mitarbeiter- handbuch

als Leitfaden

Unternehmensführung (Governance)

ETHIK UND COMPLIANCE

Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen haben wir uns zu gesetzestreuem, transparentem und fairem Handeln verpflichtet. Unsere Unternehmensführung basiert auf der zuverlässigen Einhaltung von gesetzlichen und internen Regelungen. Durch eine Reihe von Maßnahmen stärken wir eine Unternehmenskultur, die auf Offenheit und auf regelkonformem Handeln basiert.

Im Berichtsjahr wurde erstmals ein unternehmensweites **Mitarbeiterhandbuch** veröffentlicht. Dieses Mitarbeiterhandbuch dient allen Mitarbeitenden als verbindliche Orientierungshilfe und zentrale Informationshilfe zu internen Abläufen, personalbezogenen Regelungen sowie geltenden Verhaltens- und Compliance-Grundsätzen.

Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Hinweisgeberschutzgesetz hat die Gesellschaft am 11.12.2023 ein digitales Hinweisgeberportal eingerichtet, das durch einen externen spezialisierten Dienstleister betrieben wird. Über das Portal können Hinweise auf mögliche Rechtsverstöße sicher und auf Wunsch anonym abgegeben werden. Etwaige Hinweise werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch die internen Meldestellen geprüft und bearbeitet.

Eine zentrale Compliance-Funktion unterstützt die Geschäftsführung bei der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen, der Prävention von Compliance-Verstößen sowie bei der Weiterentwicklung interner Regelungen. Die Einhaltung datenschutzrechtlicher und compliancebezogener Anforderungen wird durch regelmäßige Mitarbeiterschulungen unterstützt.

Wesentliche Geschäftsprozesse unterliegen dem „Vier-Augen-Prinzip“. Zudem sind verbindliche Vergaberichtlinien implementiert.

Korruptionsprävention ist Bestandteil unseres Compliance-Systems. Unsere Mitarbeitenden sind verpflichtet, Interessenkonflikte offenzulegen und die geltenden Regelungen zur Annahme und Gewährung von Vorteilen einzuhalten.

Unser IKS-System (Internes Kontrollsystem) wird regelmäßig geprüft und weiterentwickelt. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine wirksame Einhaltung gesetzlicher und interner Vorhaben kontinuierlich verbessert.

Die Gesellschaft fördert eine Unternehmenskultur, in der regelkonformes Verhalten sowie die frühzeitige Meldung möglicher Rechts- und Regelverstöße ausdrücklich unterstützt werden.

RISIKOMANAGEMENT

Am 01.05.1998 ist das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) in Kraft getreten. Der Gesetzgeber fordert darin ein dokumentiertes Überwachungssystem, welches zumindest aus einem angemessenen Risikomanagement, einem Früherkennungssystem und einer wirksamen internen Revision besteht. Somit sollen Schwächen und Fehlsteuerungen im deutschen Unternehmenskontrollsystem mit dem Ziel korrigiert werden, Risiken frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

Zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen verfügt die GSW über ein dokumentiertes Risikomanagementsystem einschließlich Risikohandbuch.

Das Risikohandbuch definiert Prozesse, Verantwortlichkeiten und Methoden zur Risikoidentifikation, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikokommunikation. Das Risikohandbuch stellt somit organisatorische Maßnahmen und Regelungen dar, die zur Risikoerkennung, -quantifizierung, -kommunikation, -steuerung und -kontrolle zu beachten sind. Gleichzeitig erfüllt das Risikohandbuch die Anforderung bezüglich der Rechenschafts-, Sicherungs- und Prüffunktionsfunktion.

Vor der Beauftragung wesentlicher Lieferanten erfolgt eine standardisierte Bonitäts- und Plausibilitätsprüfung.

Die oben beschriebenen technischen Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes unserer Liegenschaften tragen auch zur Minimierung unserer finanziellen Risiken bei. Ohne diese Maßnahmen würde die steigende CO₂-Abgabe maßgebliche finanzielle Belastungen für unser Unternehmen und unsere Mieterinnen und Mieter bedeuten.

MITARBEITERINNEN

Der Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene beträgt 50%.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Seit 2024 besteht eine zentrale Funktion für ESG-Management und technische Bestandsdaten mit direkter Berichtslinie an die Geschäftsführung.

Die Nachhaltigkeitsstrategie verbindet ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele. Die Zielerreichung wird regelmäßig überwacht und den zuständigen Gremien berichtet. Hierzu ist ein strukturiertes CO₂-Controlling notwendig. Die Ziel-daten werden quartalsweise auf den Stand ihrer Erreichung geprüft. Letztlich dienen alle Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes der Minimierung der durch die CO₂-Bepreisung entstehenden Kosten und mindern somit die unternehmerischen Risiken.

Neben dem regelmäßigen Reporting ist ein jährlicher Nachhaltigkeitsbericht im Rahmen des Geschäftsberichtes vorgesehen. Um den zeitlichen Aufwand zu minimieren und die Qualität zu erhöhen, ist der Aufbau vollständiger technischer Bestandsdaten unabdingbar, da diese die Grundlage der Berichterstattung und Steuerung des Klimapfads 2.0 darstellen.

AUSBLICK

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sind kapitalintensiv. Um die gebotenen Maßnahmen langfristig finanzieren und unsere Liquidität noch passgenauer planen zu können, bauen wir bereits unser Finanzberichtswesen aus. Zudem wird uns eine Fördermitteldatenbank stets den Überblick über aktuelle Förderprogramme – von der EU- bis zur lokalen Ebene – liefern.

Mit Jahresbeginn 2025 konnten wir eine neue Stelle für die Projektleitung Photovoltaik (PV) & Schwachstrom besetzen. Indem wir die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern unserer Wohnhäuser forcieren, erhöhen wir den Anteil an klimaneutralem Strom im bundesweiten Energiemix. Darüber hinaus prüfen wir mit externer Unterstützung, ob und wie wir



die aktuellen Gegebenheiten im Markt sowie in der Regulatorik und Technik in belastbare Entscheidungen für unsere Gebäude umsetzen und wie wir neue Geschäftsmodelle entwickeln können. Wenn wir unseren Mieterinnen und Mietern künftig selbst produzierten, günstigen Solarstrom verkaufen können, handeln wir im Sinne der Umwelt und des sozialen Gedankens noch nachhaltiger.



Unseren Jahresüberschuss i.H.v. über 3 Mio. € wurde den Gewinnrücklagen zugeführt.

Weitere Angaben 07

Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft

Unternehmensdaten/Organe

Gemäß notarieller Urkunde vom 25.03.1949 ist das Unternehmen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden; es besteht in dieser Rechtsform unverändert fort. Der Gesellschaftsvertrag ist seitdem den rechtlichen und sachlichen Bedürfnissen entsprechend mehrfach geändert worden. Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte am 18.08.1949, die als unmittelbarer Kleinsiedlungsträger am 27.04.1955.

Die Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger für das Gebiet des Landes Hessen wurde am 30.09.1978 ausgesprochen.

Die in § 37 Zweites Wohnungsbaugesetz geforderte Eignung und Zuverlässigkeit als Betreuungsunternehmen ist gemäß den Bescheiden vom 30.12.1993 für das Land Hessen, vom 30.06.1994 für das Land Rheinland-Pfalz und vom 10.06.1994/12.08.1996 für das Land Thüringen nachgewiesen. Die nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich gewordene Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung wurde am 15.02.1994 erteilt.

Tochterunternehmen

- GSW Baugesellschaft mbH
- GSW Wohnungsgesellschaft mbH
- DIB Erfurt GmbH & Co. KG
- DIB Verwaltungsgesellschaft mbH
- GWG Fulda GmbH

Gesellschafter

- Bistum Limburg
- Bischöflicher Stuhl zu Mainz
- Bischöflicher Stuhl zu Fulda
- Bistum Erfurt
- Caritasverband für die Diözese Limburg e.V.
- Caritasverband für die Diözese Mainz e.V.
- Caritasverband für die Diözese Fulda e.V.
- Caritasverband für das Bistum Erfurt e.V.

Aufsichtsrat

- Diözesanökonom Thomas Frings, Limburg
Vorsitzender
- Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
Stellvertretende Vorsitzende
- Diözesanökonom Gerhard Stanke, Fulda
Stellvertretender Vorsitzender
- Finanzvorstand Ansgar Erb, Fulda
- Baudirektor Johannes Krämer, Mainz
- Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda
- Diözesancaritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg
- Diözesanbaumeister Stefan Muth, Limburg

Geschäftsführung

- Andreas Schulz
- Mario Emmermann

Prokuristen

- Michaela Roosen
- Ramin Lenz

Firmensitz

Blumenstraße 14–16
60318 Frankfurt
Telefon (069)1544-0
Telefax (069)1544-111
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.gsw-ffm.de

Geschäftsstellen

- Erfurt, Herrmannsplatz 3
- Frankfurt, Blumenstraße 10–12
- Fulda, Petersberger Straße 62
- Limburg, Heinrich-von-Kleist-Straße 12
- Mainz, Weißliliegasse 10

Beteiligungen

- Bank im Bistum Essen eG, Essen
- Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn

Mitgliedschaften

- Kath. Siedlungsdienst e.V., Berlin
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main
- Siedlungsförderungsverein Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
- Deutsches Volksheimstättenwerk, Berlin
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- Pensions-Sicherungs-Verein VVaG, Köln
- Initiative Wohnen 2050, Frankfurt am Main
- Stiftung urban future forum e.V., Frankfurt am Main
- vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin

Impressum

Herausgeber

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Blumenstraße 14–16
60318 Frankfurt
Telefon (069)1544-0
Telefax (069)1544-111
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.gsw-ffm.de

Geschäftsführung

Andreas Schulz, Mario Emmermann

Aufsichtsratsvorsitzender

Thomas Frings

Layout und Satz

IR-ONE AG & Co., Hamburg
www.ir-one.de

Bildnachweise

Sofern nicht anders angegeben, stammen alle Abbildungen von GSW.

Abweichende Bildnachweise:

Titel: JenkoAtaman (vorne)

Seite 43: fizkes

Seite 44: anatoliycherkas (links), anatoliy_gleb (Mitte),
NDABCREATIVITY (rechts)

Seite 47: LStockStudio

Seite 49: Oleksandr (oben), contrastwerkstatt (unten)

Seite 51: Ljustina (unten Mitte),
DESWOS e. V. (rechts oben),
Tafel FFM (unten rechts)

Seite 53: (JLco) Julia Amaral (links), Maryana (unten),
LIGHTFIELD STUDIOS (rechts)

»» www.gsw-ffm.de

