



gut und sicher wohnen



GWG Wasserburg eG

Brunhuberstraße 66
83512 Wasserburg a. Inn
www.gwg-eg.de

Geschäftsbericht zum 31.12.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Grundlagen des Unternehmens	
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	2
II. Ziele, Strategien und Leitbild	2
III. Organe	3
IV. Mitglieder	3
V. Mitarbeiter	4
VI. Prüfungsverband	4
B Wirtschaftsbericht	
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
II. Geschäftsverlauf	6
1. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen	6
2. Mieterträge	10
3. Mieterzufriedenheit, Umfrageergebnis, Fluktuation	11
4. Analysen unseres Wohnungsbestandes	11
5. Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen	13
III. Lage	14
1. Ertragslage	14
2. Finanzlage	15
3. Vermögenslage	16
C Prognose- und Risikobericht	
I. Prognosebericht	16
II. Risikobericht	16
D Finanzinstrumente und Finanzmarkt	17
E Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	18
F Stellungnahme des Aufsichtsrats und Dank	21

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Geschäftsgebiet der GWG Wasserburg eG liegt in der kreisfreien Stadt Rosenheim und den Landkreisen Rosenheim, Ebersberg, Erding und Mühldorf a. Inn. Der größte Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Rosenheim gefolgt von der Stadt Wasserburg a. Inn und der Marktgemeinde Prien am Chiemsee. Das wesentliche Vermögen der Genossenschaft besteht aus 1.541 Mietwohnungen, 7 gewerblichen Einheiten sowie 1.487 Garagen / TG-Stellplätzen / Carports / Kfz-Stellplätzen.

Die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände sind das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Gemäß der Satzung ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung (gemeinnütziger Zweck).

II. Ziele, Strategien und Leitbild

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand langfristig marktfähig und zeitgemäß zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie kontinuierlich zu verbessern. Ferner wird der Bestand laufend durch Neubauten ergänzt. Bei Bedarf werden auch Altbestände durch Neubauten ersetzt.

Dabei achtet die Genossenschaft auf Ziele, die sich aufgrund des demografischen Wandels ergeben, z.B. durch Abbau von Barrieren im Altbestand und durch barrierefreie Neubauten. Ebenso achtet die Genossenschaft auf ökologische Ziele, z.B. mit Maßnahmen zur Einsparung des CO₂-Ausstoßes.

Außerdem sollen ein guter Service, eine angemessene, verantwortungsbewusste Mietpreispolitik und die Beachtung sozialer Kriterien zu einem hohen Maß an Mieterzufriedenheit beitragen und, neben der guten Wohnqualität, die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern.

Das Leitbild der Genossenschaft ist auf der Homepage www.gwg-eg.de nachzulesen.

III. Organe

Vorstand

Martin Hintermayr	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Josef Brandl, teilzeitlich	Bankkaufmann und Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft i.R.
Rita Dawydow, teilzeitlich	Steuerfachangestellte
Christian Posch, teilzeitlich	Dipl. Ingenieur

Aufsichtsrat

Michael Kölbl, Vorsitzender	Bürgermeister i. R.
Robert Mayerhofer, stv. Vors.	Verwaltungsfachwirt u. Immobilienfachwirt
Peter Schauer	Elektriker i.R.
Markus Reheis	Steuerberater
Thomas Böhm	Bankkaufmann i. R.
Yvonne Magdon	Hochbauingenieurin
Wolfgang Fischer	Bundesbahnbeamter i.R. (bis 21.10.2025)
Monika Fischer	kfm. Angestellte (ab 21.10.2025)
Bastian Wernthaler	Bürgermeister (ab 21.10.2025)

Mitgliederversammlung

In der letzten Mitgliederversammlung am 21.10.2025 wurden alle Beschlüsse mit großer Mehrheit gefasst. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde das 75-jährige Bestehen der Genossenschaft gefeiert.

Die Organe der Genossenschaft sind ihren satzungsmäßigen Aufgaben und Verpflichtungen nachgekommen, haben über notwendige Sachverhalte beraten und in 7 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und 7 Vorstandssitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat sich in 4 Prüfungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

IV. Mitglieder

Zum 31.12.2025 gehörten 1.812 Mitglieder der Genossenschaft an. Davon scheiden 72 Mitglieder aus, so dass 1.740 Mitglieder verbleiben. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder um 24 erhöht.

Der Geschäftsanteil beträgt 155,-- € (Anzahl zum 31.12.2025: 5.060, Vj. 5.160).

Der Großteil der Mitglieder ist Mieter einer unserer Wohnungen. Die Wohnungen werden nur an Mitglieder vergeben, die mindestens 3 Geschäftsanteile zeichnen.

V. Mitarbeiter

-Stand 31.12.2025-

Büro

1 geschäftsführendes Vorstandsmitglied
1 Prokurist
2 Bautechniker
8 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeit)

Regiebetrieb

1 Maler

Hausmeister

2 Vollzeit und 4 Teilzeit

Ferner werden Dienste von externen Hausmeister-Service-Firmen eingesetzt.

Reinigungspersonal

2 Teilzeit

VI. Prüfungsverband

Gesetzlicher Prüfungsverband:
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7, 80539 München

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5.000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens / der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus führen die jüngsten geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere im Zusammenhang mit der Iran-/Hormus-Region, zu erhöhten Unsicherheiten an den Energie- und Finanzmärkten.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

II. Geschäftsverlauf

1. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Gesamtinvestitionen betrugen im Geschäftsjahr rund **8,7 Mio. €**. Davon waren rund 5,4 Mio. € für Neubau und umfangreiche Modernisierungen aktivierungspflichtig und 3,3 Mio. € Instandhaltungsaufwand.

Nachfolgend geben wir einen Überblick über einzelne Maßnahmen:

- **Amerang, Ortsteil Kammer**
Neubau von 29 Mietwohnungen, 4 Reihenhäusern, 3 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage



Im Berichtsjahr wurde die Neubaumaßnahme in Amerang, Ortsteil Kammer, fertiggestellt. Es entstanden drei Häuser mit insgesamt 29 Wohnungen, davon sind 5 Wohnungen durch den Freistaat Bayern gefördert (EOF-Förderung).

Zusätzlich wurden 4 Reihenhäuser, 3 Gewerbeeinheiten und eine gemeinsame Tiefgarage errichtet.

Die Gebäude entsprechen dem Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55. Die Beheizung erfolgt über klimaneutrale Fernwärme, ergänzt durch PV-Anlagen auf den Dächern. Die Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Im Außenbereich wurden naturnah gestaltete Freiflächen angelegt. Zudem stehen ein Glasfaseranschluss sowie Lademöglichkeiten für E-Mobilität zur Verfügung.

Mit der Baumaßnahme wurde im April 2023 begonnen; sie wurde planmäßig im August 2025 abgeschlossen.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 15,8 Mio. €. Davon entfielen auf 2025 rd. 4,1 Mio. €.

- **Rosenheim, Lessingstr. 35 - 39**
Bäder- und Strangmodernisierung (24 Wohnungen)



Bei diesen Wohnanlagen (Baujahr 1961) wurde eine grundlegende Erneuerung sämtlicher Zu- und Abflussleitungen durchgeführt.

In diesem Zuge wurden auch die Bäder komplett modernisiert.

Die Maßnahme wurde im Mai begonnen und planmäßig im Juli abgeschlossen.

Gesamtkosten 0,7 Mio. €

- **Rosenheim, Oskar-Maria-Graf-Str. 6a**
Bäder- und Strangmodernisierung (6 Wohnungen)



In den Wohnungen aus dem Baujahr 1980 wurden sämtliche Zu- und Abflussleitungen grundlegend erneuert. Gleichzeitig erfolgte eine vollständige Modernisierung der Bäder.

Die Arbeiten wurden nicht in Einzelgewerken, sondern durch einen Generalunternehmer ausgeführt. Durch den Einsatz vorgefertigter Bauteile konnte die Bauzeit deutlich verkürzt werden.

Gesamtkosten 0,3 Mio. €

- **Wasserburg a. Inn, Brunhuberstr. 66 - 70**
Anbau von Aufzügen, Fassadenanstrich, PV-Anlage (22 Wohnungen)



Zur weiteren Reduzierung bestehender Zugangsbarrieren wurden an diesem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 drei Außenaufzüge angebaut.

Darüber hinaus erhielt das Gebäude einen neuen Fassadenanstrich. Ergänzend wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet.

Gesamtkosten 0,6 Mio. €

- **Haag i. OB., Rosenweg 3, 5**
Heizungsumstellung auf erneuerbare Energie (14 Wohnungen)



Im Rahmen unserer Klimastrategie zur weiteren Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wurde bei diesem Gebäude die bisherige Heizungsversorgung von fossiler Energie auf eine erneuerbare Energiequelle umgestellt.

Künftig erfolgt die Wärmeversorgung über eine Holzpelletsheizung.

Gesamtkosten 0,1 Mio. €

Ausblick auf das Jahr 2026

Im Jahr 2026 sind Gesamtinvestitionen über rund **11,5 Mio. €** vorgesehen. Nachfolgend geben wir einen Überblick über einzelne Maßnahmen:

- **Neubeuern**, Rosenheimer Str.: Neubau von 25 Wohnungen mit Tiefgarage
2026: Beginn der Baumaßnahme

Geplante Gesamtkosten: 11,8 Mio. €
davon geplant für 2026: 6,2 Mio. €
- **Wasserburg**, Dr.-Fritz-Huber-Str. 77 – 83: Aufstockung u. Errichtung von 12 Wohnungen
Zudem Bau von 22 Stellplätzen
2026: Beginn der Baumaßnahme

Geplante Gesamtkosten: 5,4 Mio. €
davon geplant für 2026: 3,3 Mio. €
- **Rosenheim**, Oskar-Maria-Graf-Str. 9-11 u. 13-15: Bäder- u. Strangmodernisierung
(15 Wohnungen)
2026: Beginn und Abschluss

Geplante Gesamtkosten: 0,5 Mio. €
davon geplant für 2026: 0,5 Mio. €
- **Rosenheim**, Lessingstr. 15, 17, 19-23 u. 25: Heizungsumstellung auf erneuerbare Energie;
Gas auf Fernwärme (77 WE)
2026: Beginn und Abschluss

Geplante Gesamtkosten: 0,3 Mio. €
davon geplant für 2026: 0,3 Mio. €
- **diverse Standorte**: Installation mehrerer PV-Anlagen, Erneuerung der Fenster und Neuanstrich der Fassaden

Ausblick auf das Jahr 2027

Insgesamt planen wir für 2027 ein Gesamtinvestitionsvolumen von ebenfalls rund **11,5 Mio. €**. Nachfolgend geben wir einen Überblick über einzelne Maßnahmen:

- **Neubeuern**, Rosenheimer Str.: Neubau von 25 Wohnungen mit Tiefgarage
- *Fortsetzung der Baumaßnahme* -
- **Wasserburg**, Dr.-Fritz-Huber-Str. 77 – 83: Aufstockung u. Errichtung von 12 Wohnungen
- *Fertigstellung der Baumaßnahme* -
- **Rosenheim**, Gießenbachstr. 5: Bäder- u. Strangmodernisierung (12 Wohnungen)
- *Beginn und Abschluss* -
- **diverse Standorte**: Installation mehrerer PV-Anlagen, Erneuerung der Fenster und Neuanstrich der Fassaden

2. Mieterträge

Die gesamte verrechenbare Wohn- und Gewerbefläche betrug zum 31.12.2025 **rund 105.000 m²**.

Die Mieten entwickelten sich wie folgt:

	im Jahr 2024		im Jahr 2025		Veränderung
	insgesamt €	je m² mtl. €	insgesamt €	je m² mtl. €	in %
Sollmieten Wohnungen und Gewerbe	10.080.526,70	8,19	10.693.587,27	8,49	+6,1
Garagen, Stellplätze	423.407,37		449.700,11		+6,2
Erlösschmälerungen	-65.889,85		-96.863,51		
Betriebskostenabrechnung des Vorjahres (GdW-Statistik Bayern 2024)	1.985.135,53	1,61 (1,84)	2.079.000,27	1,65 (*)	+4,7
Heizkostenabrechnung des Vorjahres (GdW-Statistik Bayern 2024)	1.225.935,53	1,00 (1,88)	1.234.800,97	0,98 (*)	+0,7

(*) Vergleichswert für 2025 liegt noch nicht vor.

Die Steigerung der Sollmieten ergab sich aufgrund der unterjährigen Fertigstellung und Neuvermietung einer Wohnanlage, sowie infolge von Modernisierungsmaßnahmen und moderater Anpassungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Für das Jahr 2026 rechnen wir aufgrund der ganzjährigen Erstvermietung einer neu fertiggestellten Wohnanlage und infolge wiederum moderater Anpassungen von Bestandsmieten mit einem Anstieg der Netto-Sollmieten um rd. 4 %.

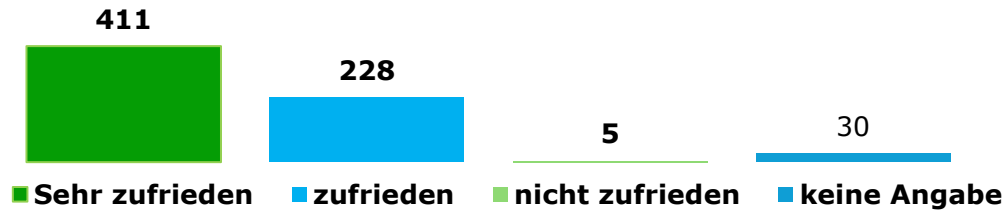
Hauptsächlich wegen Leerstand sind Erlösschmälerungen von 0,9 % (Vj. 0,6 %) der Netto-Sollmieten eingetreten. Ein großer Teil davon entstand wegen Modernisierungsmaßnahmen (Branchenvergleich Leerstandsquote lt. GdW-Statistik Bayern 2024: 2,3 %).

Die Betriebs- und Heizkosten liegen im Branchenvergleich günstig. Bei den Heizkosten macht sich der gute energetische Standard unserer Wohnanlagen bemerkbar.

Abschreibungen auf Mietforderungen mussten lediglich über 14 T€ (Vj. 24 T€) vorgenommen werden, das entspricht 0,1 % der Netto-Sollmieten. Im Branchenvergleich können wir mit diesem Ergebnis sehr zufrieden sein (Branchenvergleich lt. GdW-Statistik Bayern 2024: 2,2 %).

3. Mieterzufriedenheit, Umfrageergebnis, Fluktuation

Seit dem 01.01.2014 wurden 674 Mietverhältnisse beendet. Auf die Frage, wie zufrieden waren Sie mit ihrer Wohnung, gaben an:



Im Berichtsjahr fanden 68 Mieterwechsel bei den Wohnungen statt. Davon waren 5 Umzüge im eigenen Bestand. Die **Fluktuationsrate** beträgt 4,4 % (Vj. 4,6 %) und liegt im Branchenvergleich günstig (GdW-Statistik Bayern 2024: 5,4 %). Eine niedrige Fluktuationsrate ist auch ein Indiz für die Mieterzufriedenheit.

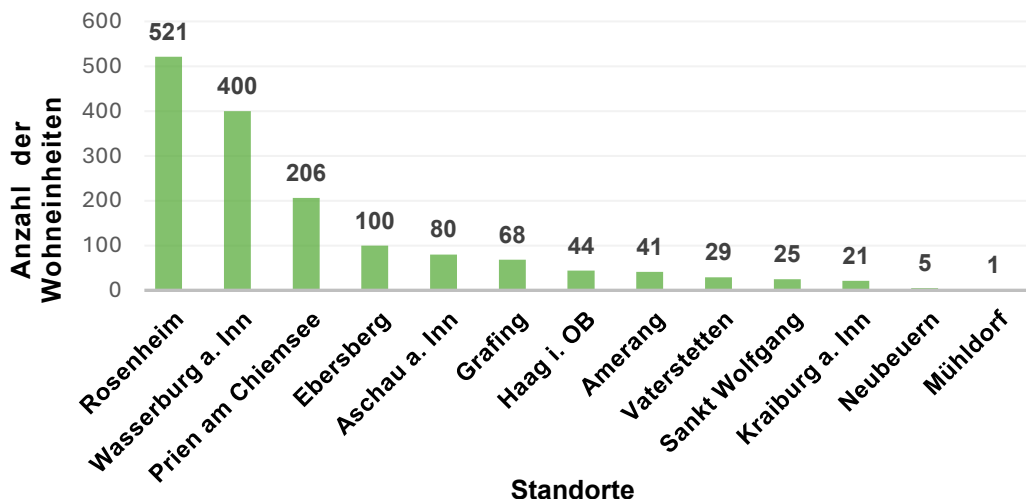
4. Analysen unseres Wohnungsbestandes

a) Gesamtbestand und Standorte

Im Anlagevermögen der Genossenschaft befanden sich zum Bilanzstichtag:

Wohnungen und Reihenhäuser	1.541
Gewerbliche Einheiten	7
Garagen, Tiefgaragen und Carports	875
Kfz-Stellplätze	612

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf insgesamt 13 Standorte.

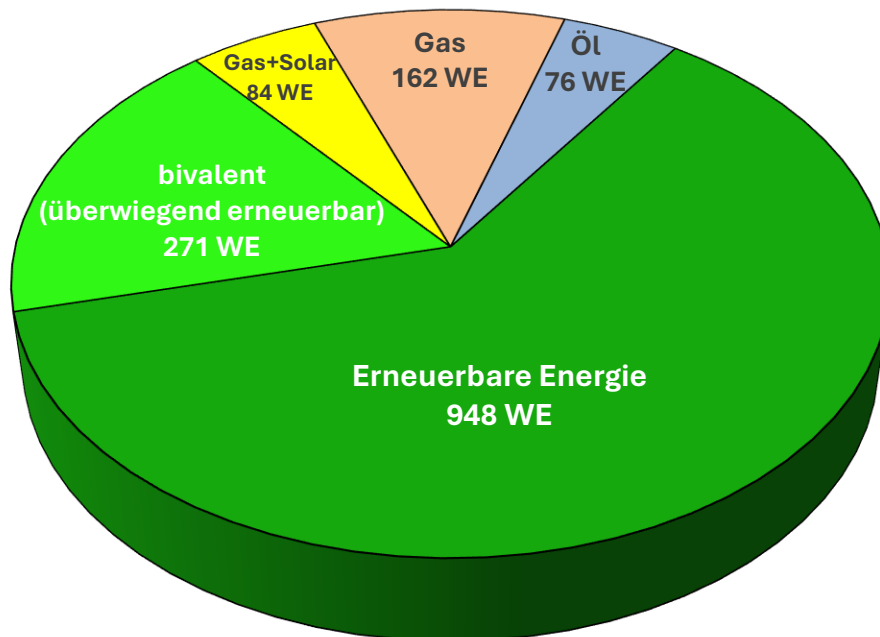


b) geförderte Wohnungen

104 Wohnungen und Heimplätze unseres neueren Bestandes sind durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm (einkommensorientierte Wohnraumförderung) gefördert.

c) Heizart (ökologische Ziele)

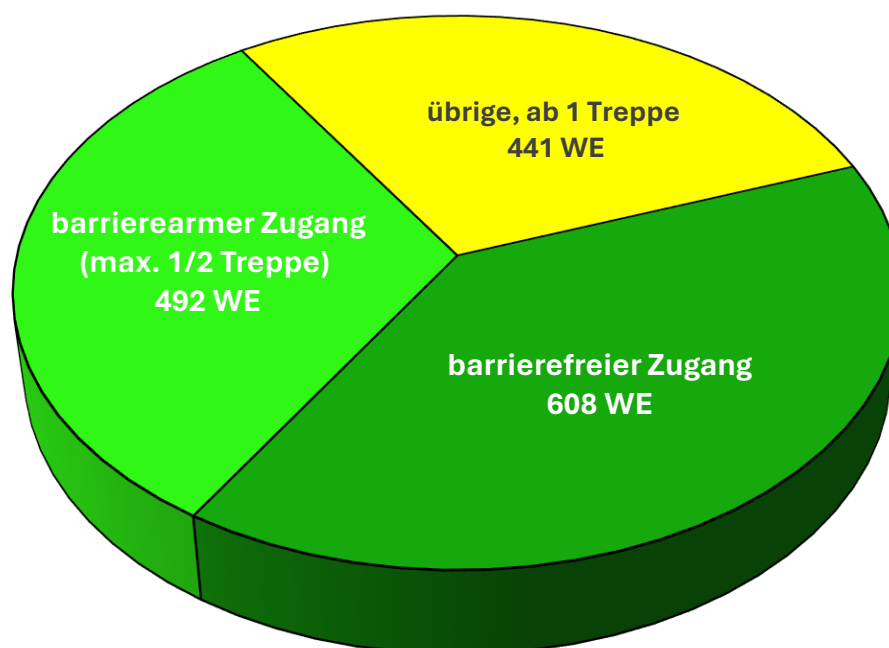
Stand 12/2025



Bereits **70 %** unserer bezogenen Energie für Heizung/Warmwasser der Wohnungen stammt aus **erneuerbaren Quellen**. Mit dieser Quote, die wir kontinuierlich gemäß den gesetzlichen Vorgaben steigern wollen, sind wir in der Branche weit vorne. Als erneuerbare Energien kommen Holzpellets, CO₂-neutrale Fernwärme, Solaranlagen sowie Wärmepumpen zum Einsatz.

d) Zugangsbarrieren (demographische Ziele)

Stand 12/2025



Bereits **71 %** unserer Wohnungen haben einen **barrierefreien** oder **barrierearmen** (max. ½ Treppe) **Zugang**. Auch mit dieser Quote, die wir ebenfalls noch steigern wollen, sind wir in der Branche weit vorne. Derzeit sind **72** Aufzugsanlagen in unserem Bestand.

5. Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen

	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote in %	49,1	48,3	47,5
<u>Eigenkapital am 31.12.</u> Bilanzsumme am 31.12.			
Eigenkapitalrentabilität in %	2,9	3,0	4,0
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.			
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,9	2,1	2,6
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme am 31.12.			
Zinsdeckung in %	4,7	6,9	7,2
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen			
Kapitaldienstdeckung in %	10,7	19,1	22,6
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel*</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen			
Leerstandsquote in %	0,3	0,1	0,1
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten			
Fluktuationsrate in %	4,9	4,6	4,4
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten			
Ø Miete Wohnungen u. Gewerbe in €/m²	7,87	8,19	8,49
<u>Jahressollmiete Wohnungen u. GE / 12</u> Wohnfläche			

*incl. Sondertilgungen

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss entwickelte sich wie folgt:

2023	2024	2025
1.219 T€	1.337 T€	1.902 T€

Im Berichtsjahr ist ein Ergebnisanstieg um 565 T€ im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Dabei sind die Sollmieterträge (Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze) einschließlich Mietzuschüsse aus einkommensorientierter Förderung (EOF) gegenüber dem Vorjahr um 639 T€ (+6,1 %) gewachsen. Die Zuwächse betrafen die Erstvermietung neu fertiggestellter Wohnungen, die Mietpreiserhöhungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen, die Wiedervermietung nach Mieterwechsel, sowie die laufende moderate Anpassung unserer Bestandsmieten. Für das Jahr 2026 rechnen wir aufgrund der vorgenannten Gründe wiederum mit einem weiteren Anstieg.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (258 T€) sind u. a. von Mietern und Versicherungen erstattete Instandhaltungskosten (107 T€), staatliche Zuschüsse für energetische Modernisierungsmaßnahmen (10 T€) und die Auflösung von Rückstellungen (55 T€) enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (6.624 T€) beinhalten Instandhaltungskosten von 3.298 T€ (Vj. 3.452 T€). Im Jahr 2026 wollen wir das hohe Instandhaltungsniveau mit geplanten 3.095 T€ beibehalten.

Der Personalaufwand einschließlich sozialer Abgaben und Altersversorgung betrug 1.564 T€ (Vj. 1.611 T€).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich auf 3.276 T€ (Vj. 3.087 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 433 T€ (Vj. 420 T€) werden von den sächlichen Verwaltungskosten (334 T€) dominiert.

Zinserträge über 214 T€ (Vorjahr 57 T€) ergaben sich aufgrund der Abzinsung von Rückstellungen und aus der vorübergehenden Anlage eines Tagesgeldes.

Im Zinsaufwand in Höhe von 926 T€ (Vj. 815 T€) sind Aufzinsungen von Rückstellungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten enthalten. Die tatsächlichen Zinszahlungen für das Fremdkapital betrugen 812 T€ (Vj. 708 T€). Das entspricht rechnerisch durchschnittlich 1,7 % der zum Bilanzstichtag beanspruchten Kreditmittel. Im Anstieg macht sich das mittlerweile wieder höhere Zinsniveau und die erhöhte Bankverschuldung bemerkbar. Die Zinssätze sind überwiegend langfristig fest vereinbart.

Mit 228 T€ rechnen wir mit einer höheren Ertragssteuerbelastung (Vorjahr: 207 T€).

Die Sonstigen Steuern mit 209 T€ betreffen i.W. die Grundsteuer, die über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter umgelegt wird.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Ertragslage der Genossenschaft als stabil und zufrieden stellend.

2. Finanzlage

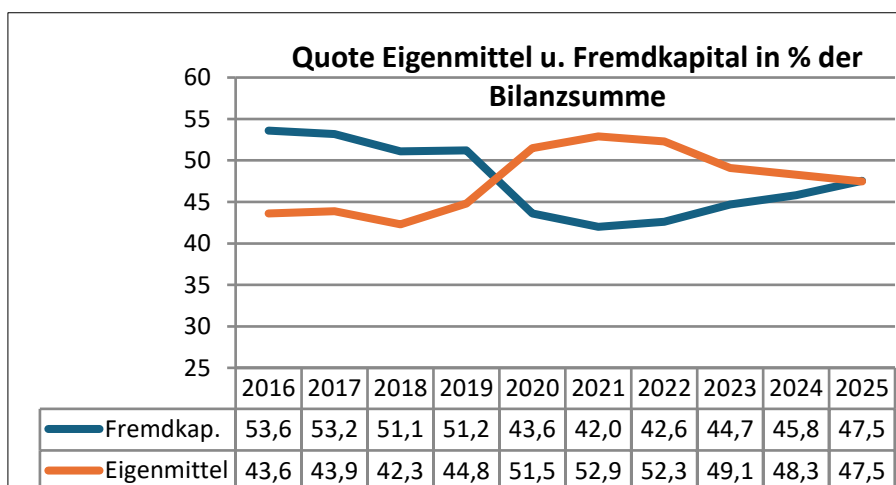
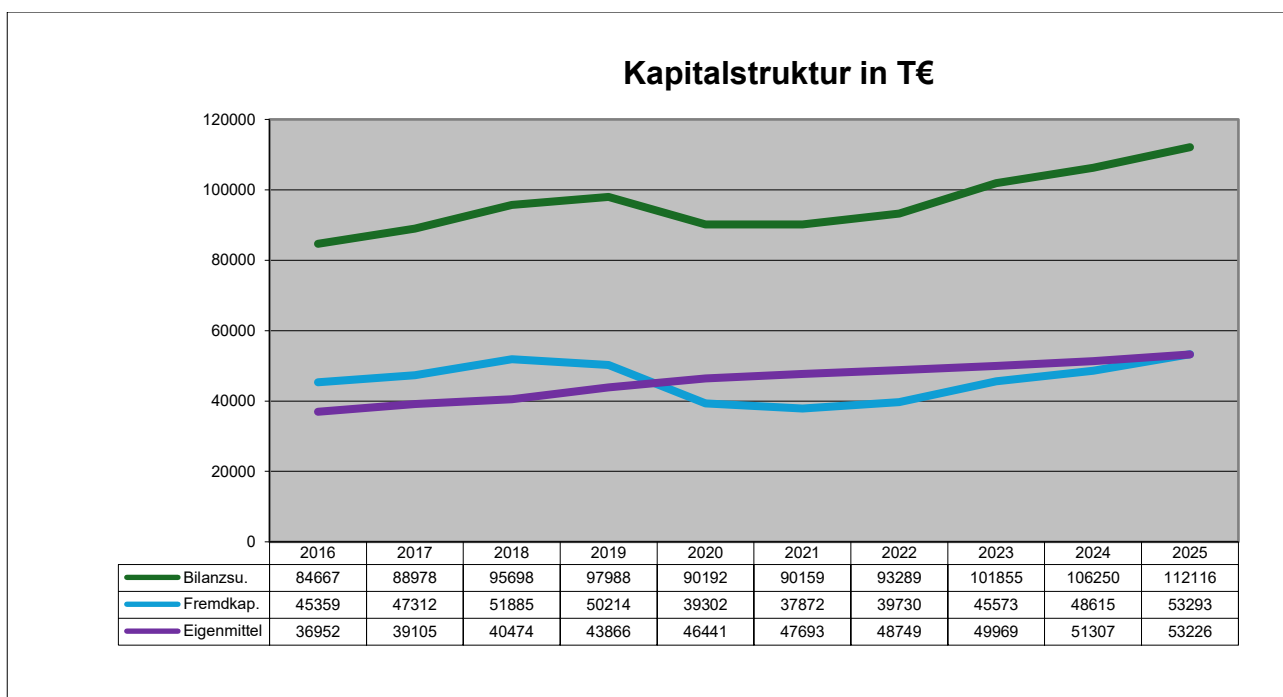
Der Cashflow nach DVFA/SG entwickelte sich wie folgt:

2023	2024	2025
4.670 T€	4.602 T€	5.208 T€

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,5 % (im Vorjahr 48,3 %).

Das für die Investitionen erforderliche Fremdkapital konnte problemlos und rechtzeitig beschafft werden.

Ferner verfügt die Genossenschaft über Beleihungsreserven auf unbelasteten oder nur geringfügig belasteten Grundstücken.



Nach unserer Unternehmensplanung wird für Ende 2026 eine Eigenkapitalquote von ca. 46 % und ein Anstieg der Bilanzsumme auf ca. 118 Mio. € erwartet.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Vermögensstruktur zum 31.12.2025:

	T€	%	(T€ Vorjahr)
Anlagevermögen	103.257	92,1	(101.216)
Umlaufvermögen	8.647	7,7	(4.818)
Rechnungsabgrenzung	212	0,2	(216)
Bilanzsumme	112.116	100,0	(106.250)

Nach unserer Unternehmensplanung erwarten wir für das Jahr 2026 einen Anstieg des Anlagevermögens auf 112 Mio. €, bei einem Zuwachs der Bilanzsumme auf 118 Mio. €

Die langfristigen Anlagen sind vollständig durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt.

Der Vorstand beurteilt die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft als stabil und solide.

C. Prognose- und Risikobericht

I. Prognosebericht

Für die Genossenschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft in den kommenden Jahren weiterhin zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Schriftliche Planungsrechnungen liegen für einen Zeitraum von fünf Jahren vor. Die Unternehmensplanung der GWG beinhaltet Investitions-, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Planbilanzen bis 2030. Ferner sind die Entwicklungen wichtiger Kennzahlen und deren Risikofrühwarn Grenzen dargestellt.

Die Unternehmensplanung lässt ein moderates Wachstum auf solider Basis erwarten.

Steigenden Aufwendungen der Genossenschaft bei Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Zinsen stehen zu erwartende Erlössteigerungen gegenüber.

II. Risikobericht

Ein Risikofrühwarnsystem ist weitgehend implementiert. Neben Marktbeobachtung und Bestandsanalyse wurden verschiedene Kennzahlen zu Mieterfluktuation, Mietausfällen, Verschuldungsgrad, Verhältnis Mieterträge zu Anlagevermögen usw. ermittelt und dokumentiert und hierzu Risikofrühwarn Grenzen formuliert. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass wesentliche Risiken nicht rechtzeitig erkannt werden.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund können Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden. Zu den wesentlichen Risiken zählen insbesondere Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Diese können sowohl durch Kapazitätsengpässe als auch durch Kostensteigerungen verursacht werden und zu zeitlichen Verschiebungen geplanter Investitionen sowie zu verzögerten Einnahmen führen. Darüber hinaus besteht das Risiko erhöhter Mietausfälle, etwa infolge wirtschaftlicher Belastungen einzelner Mieterhaushalte.

Der Vorstand beobachtet die wirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen fortlaufend, um potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Der Umgang mit identifizierten Risiken erfolgt im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems unter Einsatz angemessener Maßnahmen. Hierzu zählen bei Bedarf auch Anpassungen von operativen Geschäftsprozessen sowie die Nutzung digitaler und technologischer Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung.

Ungeachtet der beschriebenen Risiken sieht sich die Genossenschaft in einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Die anhaltende Binnenwanderung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum erfordern die Fertigstellung und Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen dabei auch den Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestands sicherstellen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft derzeit nicht. Kurzfristige Leerstände ergeben sich überwiegend aus Wohnungswechseln und notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen.

Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

D. Finanzinstrumente und Finanzmarkt

Derivative Finanzinstrumente (Swaps, Forwards etc.) wurden nicht eingesetzt und sind auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

Dem Zinsänderungsrisiko entgegnet die Genossenschaft durch Vereinbarung von langfristigen Zinsfestschreibungen, überwiegend auf 10 Jahre. Teilweise werden auch bis 30-jährige Zinsvereinbarungen getroffen.

Durch möglichst gleichmäßige Streuung der Zinsablaufftermine werden Klumpenrisiken vermieden und das Zinsänderungsrisiko minimiert.

Im Aktivbereich sind keine Ausfälle bei der Anlage unseres Finanzmittelbestandes eingetreten und auch für die Zukunft keine Ausfallrisiken erkennbar.

Im Passivbereich ist aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Ferner verfügen wir über Beleihungsreserven.

E. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.273,53	5.060,30
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.737.053,73	85.820.318,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.687.324,15	2.784.750,04
3. Bauten auf fremden Grundstücken	13.308,65	15.433,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	629.428,09	408.283,45
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.777,45	50.052,01
6. Anlagen im Bau	205.910,10	11.689.276,05
7. Bauvorbereitungskosten	785.030,23	310.464,96
8. Geleistete Anzahlungen	69.553,67	131.941,20
	103.242.386,07	
III. Finanzanlagen	465,00	465,00
	103.257.124,60	101.216.044,47
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.537.228,00	3.308.808,86
2. Andere Vorräte	140.007,02	138.358,53
	3.677.235,02	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	43.983,31	42.585,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.299,91	4.391,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	167.407,87	415.999,16
	220.691,09	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.748.803,18	908.249,07
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	150.626,75	151.503,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	61.149,87	64.186,95
	211.776,62	
	112.115.630,51	106.250.127,75

Treuhandvermögen: € 1.862.285,26 (Vorjahr: € 1.685.444,96)

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.369,21	27.883,89
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>783.900,19</u>	771.463,12
	816.269,40	
II. Kapitalrücklage	8.897,32	8.897,32
III. Ergebnissrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	4.107.702,02	3.917.519,89
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 190.182,13 (Vorjahr: € 133.666,14)		
2. Andere Ergebnissrücklagen	<u>48.141.308,36</u>	46.428.313,08
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 152.995,28 (Vorjahr: € 156.739,70)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.560.000,00 (Vorjahr: € 1.050.000,00)		
	52.249.010,38	
IV. Bilanzgewinn	<u>151.639,12</u>	152.995,28
	53.225.816,22	51.307.072,58
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.099.454,00	5.068.991,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>470.641,00</u>	1.236.022,36
	5.570.095,00	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.397.542,38	42.406.946,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	896.736,09	909.317,51
3. Erhaltene Anzahlungen	3.864.462,88	3.777.909,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.589,37	868,69
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.094.366,89	1.479.053,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.766,20</u>	40.958,67
- davon aus Steuern: € 17.453,03 (Vorjahr: € 14.270,88)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.122,05 (Vorjahr: € 2.694,72)		
	53.293.463,81	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>26.255,48</u>	22.986,50
	<u>112.115.630,51</u>	<u>106.250.127,75</u>
Treuhandverbindlichkeiten: € 1.862.285,26 (Vorjahr: € 1.685.444,96)		

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.360.317,14	13.649.207,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>24.706,25</u>	<u>9.733,46</u>
	14.385.023,39	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	228.419,14	89.198,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	78.676,00	49.823,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	258.025,01	381.090,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-6.624.304,39	-6.551.111,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-302,10</u>	<u>-109,50</u>
	-6.624.606,49	
Rohergebnis	8.325.537,05	7.627.832,38
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.113.047,34	-1.032.875,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-451.371,84</u>	<u>-578.265,84</u>
- davon für Altersversorgung: € 213.887,04 (Vorjahr: € 360.024,97)		
	-1.564.419,18	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.276.345,38	-3.086.819,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-433.271,73	-419.956,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	213.689,42	57.204,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-925.828,75	-815.281,62
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-228.139,04</u>	<u>-206.574,31</u>
Ergebnis nach Steuern	2.111.222,39	1.545.263,07
12. Sonstige Steuern	<u>-209.401,14</u>	<u>-208.601,65</u>
Jahresüberschuss	1.901.821,25	1.336.661,42
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>-1.750.182,13</u>	<u>-1.183.666,14</u>
Bilanzgewinn	<u>151.639,12</u>	<u>152.995,28</u>

F. Stellungnahme des Aufsichtsrats und Dank

Stellungnahme des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Genossenschaft während des Geschäftsjahres 2025 geprüft. Er hat vom Vorstand regelmäßig Bericht über die Geschäftslage entgegengenommen und über alle wichtigen Vorfälle in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten. Er hat sich durch eigene Revisionen seines Prüfungsausschusses von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt.

Den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend hat der Aufsichtsrat den vorliegenden Jahresabschluss mit Anhang geprüft und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Dank

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete fleißige, gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wasserburg a. Inn, den 22.06.2026

-DER VORSTAND-