



Kompetenzzentrum  
für Wohnen &  
Gebäudeeffizienz

Willkommen  
in der Gemeinschaft

GeWoBau DARMSTADT-DIEBURG e.G.

# Jahresabschluss & Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025



# Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro	Passiva	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>45.869.507,84</b>	<b>42.908.616,28</b>	<b>A. Eigenkapital</b>	<b>8.384.946,69</b>	<b>8.163.648,08</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben	1.463.073,82	1.322.811,20
1. Software	4,00	528,00	1. Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (Vorjahr EUR 23.514,74)	39.375,77	
II. Sachanlagen			2. Geschäftsguthaben		1.420.576,53
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.681.052,12	41.322.451,75	- der verbleibenden Mitglieder (Vorjahr EUR 1.299.296,46)		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	432.423,00	450.759,00	- aus gekündigten Geschäftsanteilen (Vorjahr EUR 0,00)	3.121,52	
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	22.171,00	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 511.173,47 (Vorjahr EUR 568.203,54)		
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.210,02	36.403,02	II. Ergebnisrücklagen		
5. Anlagen im Bau	3.599.897,70	980.553,51	1. Gesetzliche Rücklage	881.488,99	873.441,64
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.778,75	1.719.494,66
	<u>45.773.753,84</u>	<u>42.812.338,28</u>	3. Freie Rücklage	<u>4.267.032,63</u>	<u>4.242.890,58</u>
III. Finanzanlagen				6.916.300,37	6.835.826,88
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00	III. Bilanzgewinn		
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Jahresüberschuss	86.045,99	277.514,50
3. Andere Finanzanlagen	20.750,00	20.750,00	2. Einstellung in Rücklagen	-80.473,49	-272.504,50
	<u>95.750,00</u>	<u>95.750,00</u>	3. Entnahme aus den Rücklagen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
				5.572,50	5.010,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>2.361.335,61</b>	<b>2.108.878,26</b>	<b>B. Rückstellungen</b>	<b>196.223,76</b>	<b>196.257,63</b>
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	40.371,68	0,00
1. Unfertige Leistungen	1.351.209,70	1.345.479,49	2. Sonstige Rückstellungen	155.852,08	196.257,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>37.750.306,22</b>	<b>35.215.502,02</b>
1. Forderungen aus Vermietung	11.959,21	15.067,39	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.272.275,91	31.432.756,10
2. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.653.649,86	2.122.244,46
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.696,70	47.329,55	3. Erhaltene Anzahlungen	1.454.125,79	1.370.816,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	20.380,13	24.258,66	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	<u>65.036,04</u>	<u>86.655,60</u>	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	700,00	180,00
III. Flüssige Mittel			b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	351.985,28	255.541,07
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	506.071,46	264.725,73	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	13.187,96
2. Bausparguthaben	439.018,41	412.017,44	6. Sonstige Verbindlichkeiten	17.569,38	20.776,25
	<u>945.089,87</u>	<u>676.743,17</u>	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern EUR 4.369,02 (i. Vj. EUR 3.404,59)		
			- davon aus sozialer Sicherheit EUR 1.157,63 (i. Vj. EUR 1.019,48)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>60.018,40</b>	<b>66.218,35</b>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.959.385,18</b>	<b>1.508.305,16</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>48.290.861,85</u></b>	<b><u>45.083.712,89</u></b>		<b><u>48.290.861,85</u></b>	<b><u>45.083.712,89</u></b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

	1. Januar bis 31. Dezember 2025 Euro	1. Januar bis 31. Dezember 2024 Euro
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.988.379,05	4.755.400,51
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.730,21	122.713,06
3. Sonstige betriebliche Erträge	171.571,16	163.737,46
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-2.230.728,62	-2.072.326,13
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-354.700,73	-319.999,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-106.792,88	-100.429,37
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.278.745,66	-1.215.025,32
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-386.116,88	-362.520,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	607,50	487,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.839,80	1.203,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-567.268,19	-539.412,07
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-40.371,68	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	203.403,08	433.828,62
13. Sonstige Steuern	-117.357,09	-156.314,12
14. Jahresüberschuss	86.045,99	277.514,50
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-8.047,35	-27.250,45
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-48.284,09	-163.502,70
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-24.142,05	-81.751,35
18. Bilanzgewinn	<u>5.572,50</u>	<u>5.010,00</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2025

### 1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR 240. Der Sitz der Genossenschaft ist in 64319 Pfungstadt, Goethestraße 80 A.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten. Es ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Bewertungsänderungen.

Bei der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) handelt es sich um eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.

### 2. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

#### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden planmäßig über die Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Softwarelizenzen.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, die sich an den steuerlichen Vorschriften anlehnen, angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten Fremdkosten.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bzw. 80 Jahren, Garagen über 50 Jahre abgeschrieben. Aktivierte werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen werden über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 33 1/3 Jahren abgeschrieben. Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs zu 100 % abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen der GeWoBau betreffen mit EUR 50.000 sämtliche Anteile an der Starkenburg-BauConsult GmbH (SBC), Pfungstadt. Mit Beschluss vom 21.04.2016 hat die Gesellschafterversammlung der SBC eine Kapitalerhöhung von EUR 50.000 auf EUR 100.000 aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Ferner hält die GeWoBau mit EUR 25.000 50 % der Anteile an der Pfungstädter Eigene Energie GmbH (PEE), Pfungstadt.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt zu Anschaffungskosten. Das Eigenkapital der SBC beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR 361.573,00 (i. Vj. EUR 341.238,51), der Jahresüberschuss EUR 20.118,79 (i. Vj. EUR 6.951,52). Das Eigenkapital der PEE beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR 386.963,98 (i. Vj. EUR 329.071,65), der Jahresüberschuss EUR 57.892,33 (i. Vj. EUR 61.806,75).

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr 2010 40 Anteile, im Geschäftsjahr 2019 weitere 7 Anteile, im Geschäftsjahr 2022 4 weitere Anteile und im Geschäftsjahr 2023 20 weitere Anteile an der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 17.750. Die GeWoBau hält Anteile im Wert von EUR 1.500 an der Volksbank Darmstadt Mainz eG und Anteile im Wert von EUR 1.500 an der VR Bank Dreieich-Offenbach eG.

#### Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern. Sie enthalten Fremdkosten und Grundsteuern.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert, die Bankverbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Salden stimmen mit den Kontoauszügen überein.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet für Ausgaben, die dem folgenden Wirtschaftsjahr zuzurechnen sind.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Dauerwohnrechten entstanden. Die Auflösung erfolgt über die vertraglich vereinbarte Laufzeit der Nutzungsrechte. Der Zugang zum passiven Rechnungsabgrenzungsposten in 2024 und 2025 betrifft den Finanzierungszuschuss eines Darlehens im Zusammenhang mit dem Neubau Römerstraße. Der Zuschuss wird für die Bindungsdauer von 25 Jahren gewährt. Der Finanzierungszuschuss beträgt insgesamt TEUR 758, davon sind in 2024 TEUR 110,6 und in 2025 TEUR 483,5 vereinnahmt worden. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Baufortschritt. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der Zuschuss erfolgswirksam über die Laufzeit der Bindungsdauer aufgelöst.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2025

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 sind als Anlage zum Anhang dargestellt. Die Position „Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter“ betrifft Dauerwohnrechte an Gebäuden und Grundstücken nach §§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz, die für Mitglieder der Genossenschaft und Dritte eingeräumt wurden. Sie betragen wie im Vorjahr TEUR 22.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen laufende Verrechnungen mit der SBC GmbH in Höhe von TEUR 3 und mit der PEE GmbH in Höhe von TEUR 30.

#### Eigenkapital

Die Rücklagen erhöhen sich zum Geschäftsjahresende um EUR 80.473,49 auf EUR 6.916.300,37 und verteilen sich wie folgt:

	<u>01.01.2025</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2025</u>
Gesetzliche Rücklage	873.441,64	8.047,35	881.488,99
Vorjahr	846.191,19	27.250,45	873.441,64
Bauerneuerungsrücklage	1.719.494,66	48.284,09	1.767.778,75
Vorjahr	1.555.991,96	163.502,70	1.719.494,66
Andere Ergebnissrücklagen	4.242.890,58	24.142,05	4.267.032,63
Vorjahr	4.161.139,23	81.751,35	4.242.890,58
<b>Summe</b>	<b><u>6.835.826,88</u></b>	<b><u>80.473,49</u></b>	<b><u>6.916.300,37</u></b>
Vorjahr	6.563.322,38	272.504,50	6.835.826,88

#### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beziehen sich auf Ertragssteuern der Jahre 2024 und 2025.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 156 (i. Vj. TEUR 196) betreffen mit TEUR 18 Rückstellungen für Prüfungskosten für 2025 (i. Vj. TEUR 18), mit TEUR 25 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (i. Vj. TEUR 25), mit TEUR 12 Jahresabschlusskosten (i. Vj. TEUR 12), mit TEUR 5 (i. Vj. TEUR 5) Kosten der Archivierung, mit TEUR 4 (i. Vj. TEUR 4) Rückstellungen für Steuerberatungskosten, mit TEUR 76 (i. Vj. TEUR 92) Kosten für ausstehende Straßenbeiträge und mit TEUR 16 (i. Vj. TEUR 12) eine Rückstellung für Überstunden.



# Anhang für das Geschäftsjahr 2025

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Restlaufzeit	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.126.658,48	4.512.849,18	27.632.768,25	33.272.275,91
Vorjahr	1.160.209,39	4.598.474,82	25.674.071,89	31.432.756,10
gegen andere Kreditgeber	494.675,38	1.161.374,33	997.600,15	2.653.649,86
Vorjahr	71.782,12	1.016.556,48	1.033.905,86	2.122.244,46
Erhaltene Anzahlungen	1.454.125,79	0,00	0,00	1.454.125,79
Vorjahr	1.370.816,18	0,00	0,00	1.370.816,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	700,00	0,00	0,00	700,00
Vorjahr	180,00	0,00	0,00	180,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.985,28	0,00	0,00	351.985,28
Vorjahr	255.541,07	0,00	0,00	255.541,07
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	13.187,96	0,00	0,00	13.187,96
sonstige Verbindlichkeiten	17.569,38	0,00	0,00	17.569,38
Vorjahr	20.776,25	0,00	0,00	20.776,25
<b>Gesamt</b>	<b>3.445.714,31</b>	<b>5.674.223,51</b>	<b>28.630.368,40</b>	<b>37.750.306,22</b>
Vorjahr	2.892.492,97	5.615.031,30	26.707.977,75	35.215.502,02

Sämtliche Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert.

## 4. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von TEUR 4.988 (i. Vj. TEUR 4.755) enthalten Nutzungsentgelte von TEUR 3.607 (i. Vj. TEUR 3.479), Umlageerlöse von TEUR 1.322 (i. Vj. TEUR 1.216), Erlöse aus Dauerwohnrechten in Höhe von TEUR 47 (i. Vj. TEUR 47) und Aufwendungszuschüsse von TEUR 12 (i. Vj. TEUR 13).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 172 (i. Vj. TEUR 164) enthalten im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterbelastung von Büro- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaft SBC mit TEUR 111, periodenfremde Erträge von TEUR 20, sonstige Erträge von TEUR 33 und Erträge aus der Erstattung für LfzG mit TEUR 8.

### Personalaufwand

Es sind neben drei geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern 6 Mitarbeiter beschäftigt (i. Vj. 5 Mitarbeiter). Die Position soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten solche für Altersversorgung und Unterstützung von EUR 13.729,80 (i. Vj. EUR 13.729,80).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 386 (i. Vj. TEUR 363) sind insbesondere betriebswirtschaftliche und technische Beratungskosten von TEUR 110, periodenfremder Aufwand für Straßenbeiträge 2022 und 2023 von TEUR 101, Prüfungskosten von TEUR 20, Jahresabschlusskosten von TEUR 6, Reparaturkosten von TEUR 43, sowie Werbungskosten in Höhe von TEUR 21 enthalten.

## 5. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftsumme der Geschäftsanteile an Genossenschaftsbanken betragen EUR 3.000 (i. Vj. EUR 3.000).

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 691.609,21 (i. Vj. EUR 779.443,09).

Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr EUR 24.253,94 (i. Vj. EUR 34.285,10).

Es bestehen langfristige sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 89.



# Anhang für das Geschäftsjahr 2025

## Mitglieder der Genossenschaft

	2025	
	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand 1. Januar	889	7.670
Zugang einschl. Übertragung	99	679
Abgang einschl. Übertragung	39	301
Stand 31. Dezember	<u>949</u>	<u>8.048</u>

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 237.250 (i. Vj. EUR 222.250). Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um EUR 15.000 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um EUR 122.720,07 im Geschäftsjahr erhöht. Die Nachschusspflicht je Mitglied beträgt gemäß § 19 der Satzung EUR 250,00.

## Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Harald Polster, hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Thorsten Baier, hauptamtliches Vorstandsmitglied
- Nico Eichelbaum, hauptamtliches Vorstandsmitglied

## Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

- Torsten Hammann (Vorsitzender)
- Reinhard Ahlheim (stellvertretender Vorsitzender)
- Reinhold Suter

## Zuständiger Prüfungsverband:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Lise-Meitner-Straße 4  
60486 Frankfurt am Main

## 6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Pfungstadt, 10. März 2026

Der Vorstand

  
Harald Polster

  
Thorsten Baier

  
Nico Eichelbaum



# Entwicklung des Anlagevermögens

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro	Passiva	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>45.869.507,84</b>	<b>42.908.616,28</b>	<b>A. Eigenkapital</b>	<b>8.384.946,69</b>	<b>8.163.648,08</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben	1.463.073,82	1.322.811,20
1. Software	4,00	528,00	1. Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (Vorjahr EUR 23.514,74)	39.375,77	
II. Sachanlagen			2. Geschäftsguthaben		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.681.052,12	41.322.451,75	- der verbleibenden Mitglieder	1.420.576,53	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	432.423,00	450.759,00	(Vorjahr EUR 1.299.296,46)		
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	22.171,00	- aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.121,52	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.210,02	36.403,02	(Vorjahr EUR 0,00)		
5. Anlagen im Bau	3.599.897,70	980.553,51	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	EUR 511.173,47 (Vorjahr EUR 568.203,54)		
	<u>45.773.753,84</u>	<u>42.812.338,28</u>	II. Ergebnisrücklagen		
III. Finanzanlagen			1. Gesetzliche Rücklage	881.488,99	873.441,64
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00	2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.778,75	1.719.494,66
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	3. Freie Rücklage	<u>4.267.032,63</u>	<u>4.242.890,58</u>
3. Andere Finanzanlagen	<u>20.750,00</u>	<u>20.750,00</u>		6.916.300,37	6.835.826,88
	95.750,00	95.750,00	III. Bilanzgewinn		
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>2.361.335,61</b>	<b>2.108.878,26</b>	1. Jahresüberschuss	86.045,99	277.514,50
I. Vorräte			2. Einstellung in Rücklagen	-80.473,49	-272.504,50
1. Unfertige Leistungen	1.351.209,70	1.345.479,49	3. Entnahme aus den Rücklagen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5.572,50	5.010,00
1. Forderungen aus Vermietung	11.959,21	15.067,39	<b>B. Rückstellungen</b>	<b>196.223,76</b>	<b>196.257,63</b>
2. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	1. Steuerrückstellungen	40.371,68	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.696,70	47.329,55	2. Sonstige Rückstellungen	155.852,08	196.257,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.380,13</u>	<u>24.258,66</u>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>37.750.306,22</b>	<b>35.215.502,02</b>
	65.036,04	86.655,60	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.272.275,91	31.432.756,10
III. Flüssige Mittel			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.653.649,86	2.122.244,46
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	506.071,46	264.725,73	3. Erhaltene Anzahlungen	1.454.125,79	1.370.816,18
2. Bausparguthaben	<u>439.018,41</u>	<u>412.017,44</u>	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	945.089,87	676.743,17	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	700,00	180,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>60.018,40</b>	<b>66.218,35</b>	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	351.985,28	255.541,07
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	13.187,96
			6. Sonstige Verbindlichkeiten	17.569,38	20.776,25
			- davon Verbindlichkeiten aus Steuern EUR 4.369,02 (i. Vj. EUR 3.404,59)		
			- davon aus sozialer Sicherheit EUR 1.157,63 (i. Vj. EUR 1.019,48)		
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>48.290.861,85</u></b>	<b><u>45.083.712,89</u></b>	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.959.385,18</b>	<b>1.508.305,16</b>
				<u>48.290.861,85</u>	<u>45.083.712,89</u>

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

## Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist der Erwerb, die Errichtung und die Betreuung von Liegenschaften und Wohnungen. Dabei ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbare barrierearme und attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Ziel ist die Reduktion von CO<sup>2</sup> Emissionen als Beitrag zum Umweltschutz.

Der Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2025 589 Wohneinheiten, 26 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte, sowie 99 Garagen und 386 Stellplätze.

## Wirtschaftsbericht<sup>1</sup>

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

#### Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

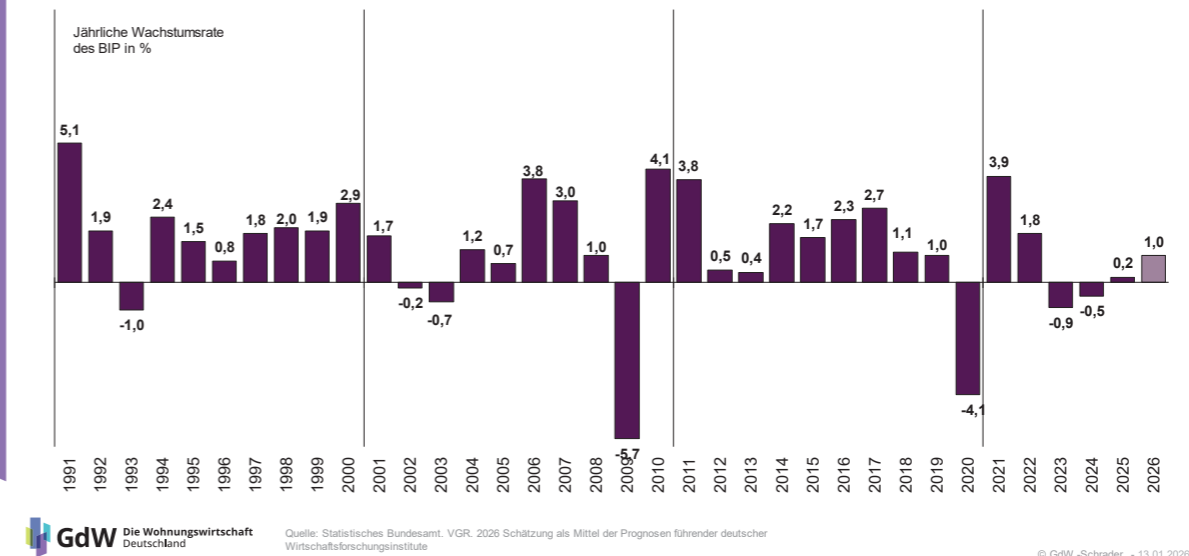
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose<sup>1</sup> einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2026

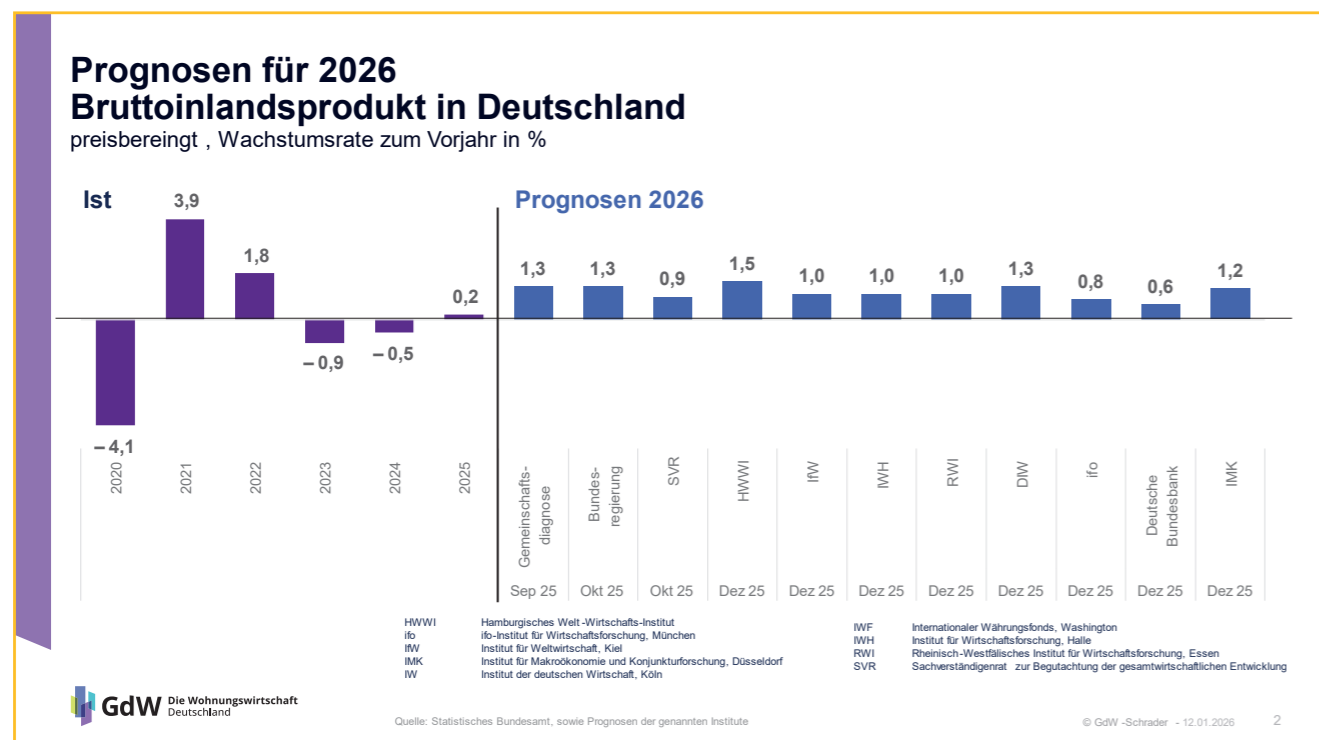


Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EULändern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

<sup>1</sup> European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025



Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemie-industrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>2</sup> erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

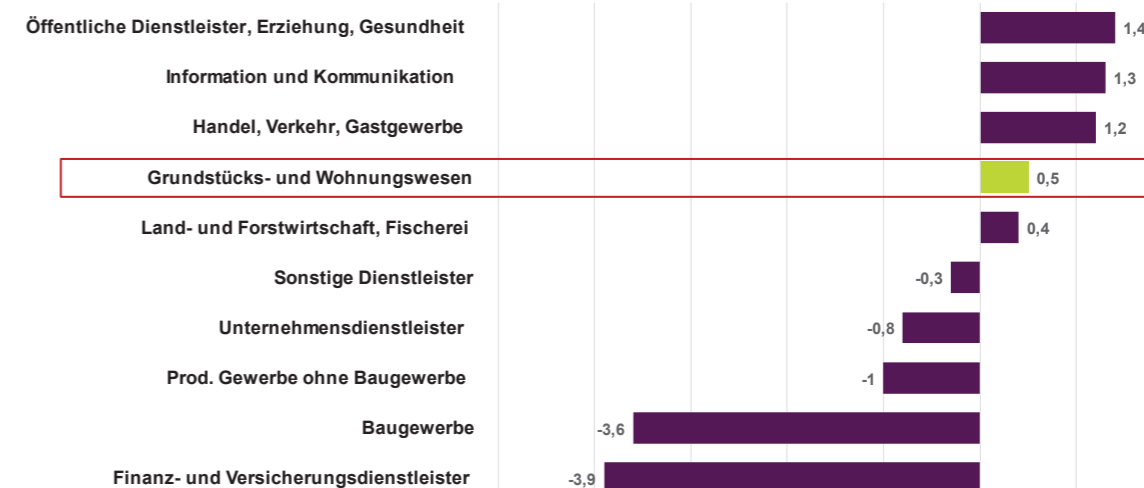
Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

## Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das

## Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

<sup>2</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IÖW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IÖW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IÖW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

## Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerezeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.<sup>3</sup>

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>4</sup>

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

## Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

<sup>3</sup> IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

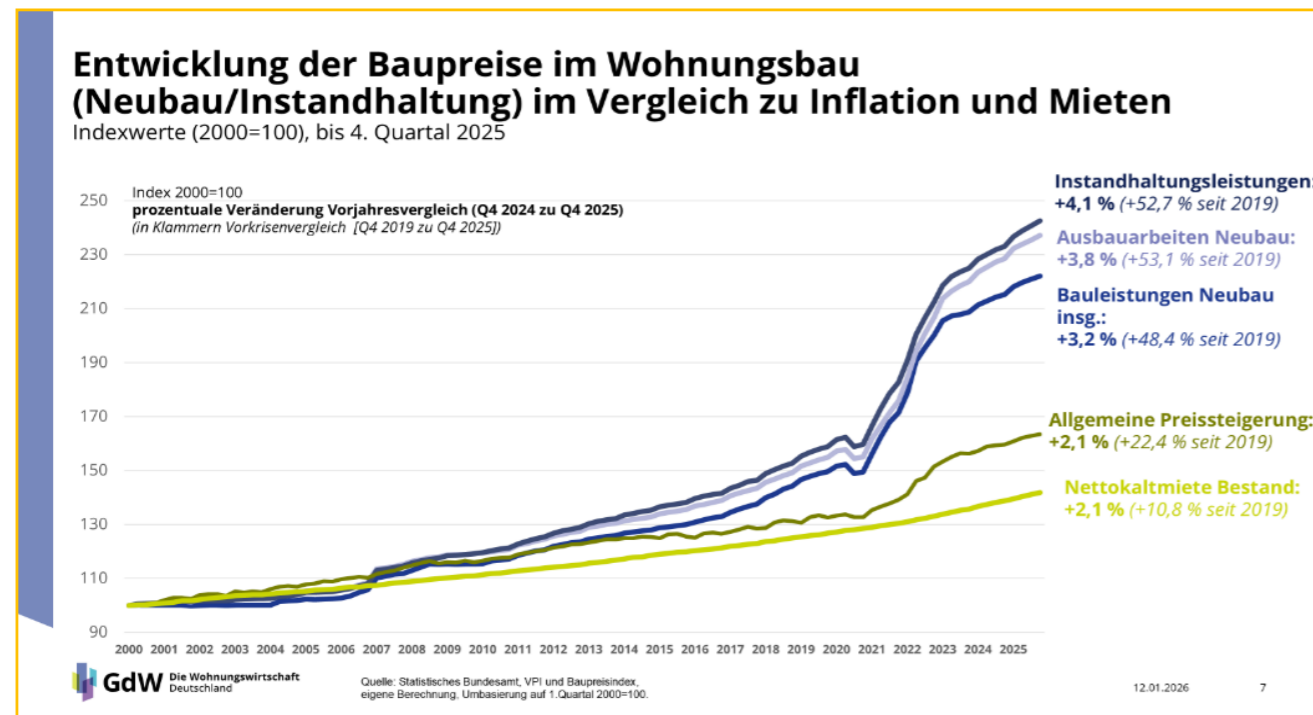
<sup>4</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



## Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

### Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

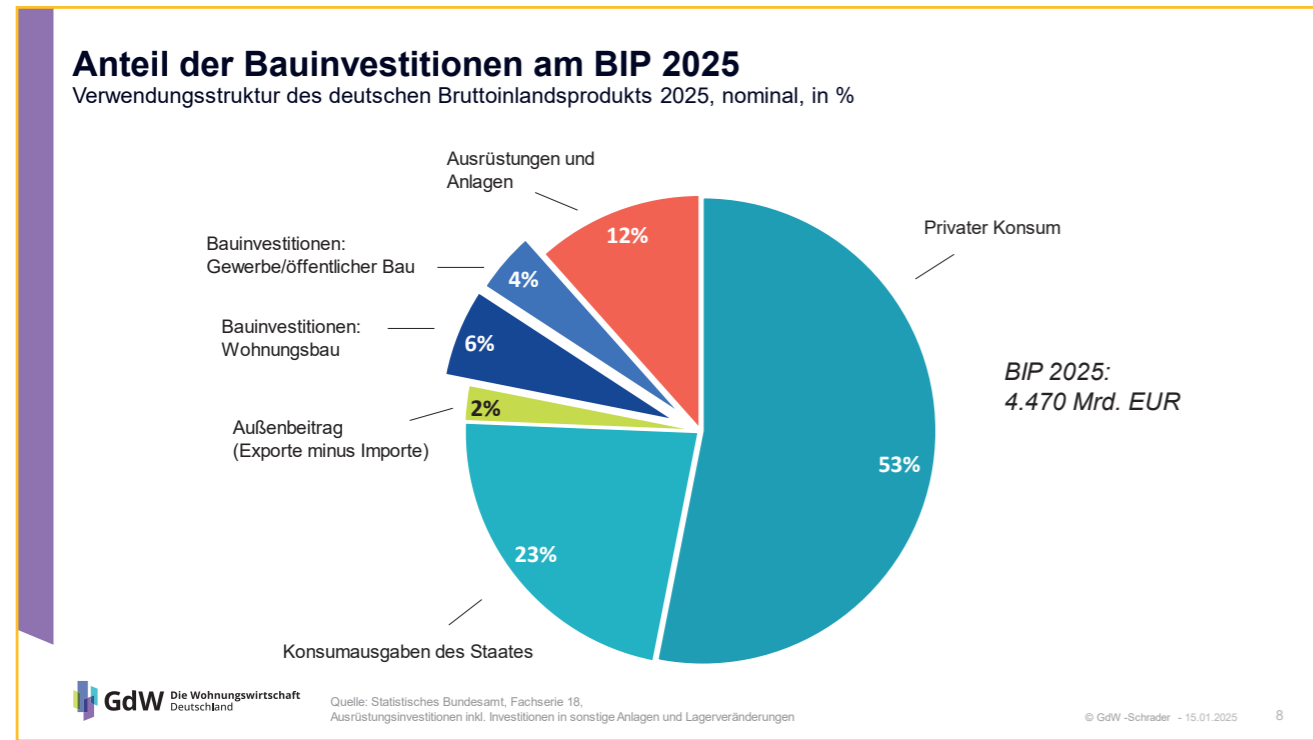
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025



Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

## Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

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.

### Baugenehmigungen

	2024	2025*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	239.000	11,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5%
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	18,6%
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0%
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5%
Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+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.



# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

## Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

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.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt. Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.<sup>5</sup> Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

## Wesentliche finanzielle Leistungsfaktoren

Als Kennzahlen für die Bewertung unserer Leistungsfähigkeit für die Steuerung des operativen Geschäfts sehen wir einerseits die Netto-Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche, sowie andererseits die Kosten der Instandhaltungen/Modernisierungen und Verbindlichkeiten.

Die Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche haben sich im Vergleich zum Vorjahr verändert. Sie liegen bei EUR 8,02 pro Quadratmeter zum Ende des Geschäftsjahrs (i. Vj. EUR 7,64). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen in 2025 bei EUR 1,13 und in 2024 bei EUR 1,11 pro Quadratmeter/Wohnfläche. Die Investitionen in den Gebäudebestand je Quadratmeter/mtl./Wohnfläche lagen in 2025 bei EUR 9,53 und in 2024 bei EUR 4,42.

## Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2025	%	31.12.2024	%	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Software	0	0,0	1	0,0	-1
Grundstücke, Gebäude, Dauerwohnrechte, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten	45.736	94,7	42.776	94,9	2.960
Geschäftsausstattung	38	0,1	36	0,1	2
Finanzanlagen	96	0,2	96	0,2	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>45.870</b>	<b>95,0</b>	<b>42.909</b>	<b>95,2</b>	<b>2.961</b>
Vorräte	1.351	2,8	1.345	3,0	6
Forderungen und andere Aktiva, RAP	125	0,2	153	0,3	-28
Kasse und Bankguthaben	945	2,0	677	1,5	268
	<b>48.291</b>	<b>100,0</b>	<b>45.084</b>	<b>100,0</b>	<b>3.207</b>
Eigenkapital	8.385	17,4	8.164	18,2	221
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	35.926	74,4	33.554	74,3	2.372
Rückstellungen	196	0,4	196	0,4	0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0	0,0	1	0,0	-1
Erhaltene Anzahlungen	1.454	3,0	1.371	3,0	83
Andere Verbindlichkeiten	2.330	4,8	1.798	3,8	532
	<b>48.291</b>	<b>100,0</b>	<b>45.084</b>	<b>100,0</b>	<b>3.207</b>

Die Bilanzsumme ist mit TEUR 48.291 um TEUR 3.207 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Bilanzsumme hat sich um 7,11 % erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen aktivisch bedingt durch den Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 2.961. Der Abstieg des Anlagevermögens betrifft den Neubau An der Römerstraße 1-3. Die Fertigstellung ist für Juni 2026 geplant. Passivisch ist der Anstieg hauptsächlich bedingt durch die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 221 und den Anstieg der Verbindlichkeiten aus Darlehen um TEUR 2.372. Die Anlagenintensität aus dem Anlagevermögen zur Bilanzsumme beträgt 95,0 % (i. Vj. 95,2 %). Die Vorräte in Höhe von TEUR 1.351 (i. Vj. TEUR 1.345) betreffen die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen.

<sup>5</sup> Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-zs.pdf>

# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

Diesen stehen Abschlagszahlungen der Mitglieder von TEUR 1.454 (i. Vj. TEUR 1.371) als erhaltene Anzahlungen gegenüber. Das Eigenkapital hat sich um TEUR 221 erhöht. Dies ist bedingt durch die Zuführung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 8, in die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 48 und in andere Ergebnismrücklagen in Höhe von TEUR 24, sowie einem verbleibenden Bilanzgewinn von TEUR 6. Die Geschäftsguthaben haben sich um TEUR 140 erhöht. Die Anzahl der Mitglieder ist zum Vorjahr von 889 auf 949 Mitglieder gestiegen. Die Eigenkapitalquote von 17,4 % ist gegenüber dem Vorjahreswert von 18,1 % um 0,7 %-Punkte gesunken.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 33.272 und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von TEUR 2.654. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Darlehen der Stadt Pfungstadt von TEUR 81, die Annuitätsbeihilfen der Stadt Pfungstadt von TEUR 925, Verbindlichkeiten gegenüber der PEE von TEUR 10, Verbindlichkeiten gegenüber der EGO von TEUR 128, sowie Darlehen privater Darlehensgeber von TEUR 1.510. Die Darlehen gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind insgesamt um TEUR 2.387 höher als im Vorjahr.

Laut Darlehensinventar wurden TEUR 1.264 planmäßig und außerplanmäßig getilgt. Der langfristige Verschuldungsgrad aus langfristigen Verbindlichkeiten zum Eigenkapital steigt von 4,11 geringfügig auf 4,26. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind um TEUR 1.451 gestiegen.

Durch regelmäßige Zahlungsströme war die Liquidität während des gesamten Jahres sichergestellt. Die Liquidität wird über den operativen Geschäftsbetrieb gedeckt. Die umfangreichen Bautätigkeiten werden über langfristige Darlehen finanziert.

## Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Differenz TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.988	100,0	4.755	100,0	233
Verringerung an unfertigen Leistungen	6	0,1	123	3,9	-117
Sonstige betriebliche Erträge	172	3,4	164	3,4	8
Aufwendungen aus Bewirtschaftstätigkeit	-2.231	-44,7	-2.072	-47,0	-159
Personalaufwand	-461	-9,2	-420	-8,8	-41
Abschreibungen	-1.279	-25,6	-1.215	-25,6	-64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-386	-7,7	-363	-8,4	-23
Zinsergebnis	-565	-11,3	-538	-11,3	-27
Steuern	-158	-3,2	-156	-3,3	-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>86</b>	<b>1,7</b>	<b>278</b>	<b>3,0</b>	<b>-192</b>

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 86.045,99 nach einem Jahresüberschuss von EUR 277.514,50 im Vorjahr ab.

Die Umsatzerlöse von TEUR 4.988 sind um TEUR 233 höher als im Vorjahr. Nach wie vor existieren lediglich modernisierungsbedingte Leerstände. Die Nutzungsentgelte einschließlich der Erlösschmälerungen aus Leerständen sind um TEUR 129 höher als im Vorjahr. Die umgelegten Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr sind um TEUR 105 gestiegen. Der Anstieg der Nutzungsentgelte ergibt sich aus den fluktuationsbedingten Erhöhungen der Nutzungsentgelte, sowie die Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung ist mit TEUR 2.231 um TEUR 159 höher als im Vorjahr. Die erfolgten Maßnahmen sind in einem mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan abgebildet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 386 und sind um TEUR 23 gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.



# Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für uns die Einhaltung des langfristigen Modernisierungs- und Ausbauplanes. Daneben sehen wir die stetigen Verbesserungen unserer Wohnanlagen unter Nachhaltigkeitskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Klimaschutz) als wesentliche Leistungsindikatoren an.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Aspekte bedeutende Bausteine für eine zukunftsorientierte Genossenschaft sind.

## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist auf Dauer als positiv einzuordnen, denn wir sind mit unseren Wohnraum- und Serviceangeboten am Markt im Vorteil und für die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung in unserer Region sehr gut aufgestellt. Dieser Einschätzung liegen die aktuellen Studien des Pestel-Institutes für unseren Landkreis bis zum Jahr 2050 zu Grunde. Die Nachfrage steigt permanent und wir müssen Anfragen ablehnen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren ist weiterhin als volatil zu bezeichnen. Einerseits durch ständig wechselnde gesetzliche Veränderungen, andererseits durch steigende Anforderungen an die energetische Ertüchtigung unserer Wohngebäude. Das Ziel der CO<sub>2</sub> Neutralität bis 2045 bleibt bestehen, allein die politischen Rahmenbedingungen sind unklar und erschweren eine langfristige Investitionsplanung. Unser umfassendes Modernisierungsprogramm, in Kooperation mit der Energiegenossenschaft Darmstadt – Dieburg seit 2009, zur Energieeinsparung und Gebäudeeffizienz hat uns bei der heutigen verschärften Energielage deutlich Vorteile verschafft. Aber wir arbeiten nun an einem neuen Masterplan 2045, der die Vorgaben erreichen kann und gleichzeitig unsere Wohnkosten bezahlbar halten muss.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025, wie auch in den Vorjahren, auf Wirtschaftlichkeit und Risikoversicherung gesetzt. Im Hinblick auf die sich stark entwickelnden Nebenkosten sind auch zukünftig Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig.

Unsere Genossenschaft treibt dies auf lokaler Ebene voran. Die geringeren Energieverbräuche verbunden mit modernen Wohnungsausstattungen in ansprechenden Wohnanlagen stellen sicher, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch weiterhin nachgefragt werden. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Planungssicherheit und der Risikovermeidung wurde eine Datengrundlage erarbeitet, die als Grundlage und Steuerung unsere Investitionsplanung und die Kosten/Ertragsentwicklung abbildet und jährlich evaluiert wird.

Mit der gesetzlichen Einführung einer CO<sub>2</sub>-Abgabe hat der Gesetzgeber Anforderungen an alle Wohngebäude (Gebäudeklassen A-G) in Deutschland vorgegeben. Alle Gebäude unserer Genossenschaft erfüllen bereits heute die gesetzlichen Mindeststandards. In der Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt – Dieburg eG (EGO) hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft bundesweit und viel beachtet eine Vorbildfunktion eingenommen, denn die Mitglieder zweier Bürgerorganisationen investieren in Gebäudemodernisierung und energetische Erneuerung. Nach bereits mehr als 10 Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit wurden in unserem Gebäudebestand 77% CO<sub>2</sub> Ausstoß (Stand 31.12.24) eingespart. Diesen Weg wollen wir konsequent weiterentwickeln.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird ständig beobachtet. Wir wirken eventuellen Forderungsausfällen durch frühzeitiges qualifiziertes Mahnwesen und frühzeitiges Gespräch mit den Betroffenen entgegen. Ebenso nutzen wir alle Möglichkeiten bei anhaltend niedrigen Zinsen, gemeinsam mit den regionalen Instituten künftige Zinsrisiken zu erkennen und entsprechend vorausschauend zu handeln. Unsere Genossenschaft handelt mitgliederorientiert. Die Strategie unserer Genossenschaft, die bestehenden Nutzungsverträge möglichst von Erhöhungen zu verschonen, dafür aber im Wohnungswechselfall die Nutzungsentgelte zu aktualisieren, ist bisher gut gelungen. Die aktualisierten Nutzungsentgelte liegen deutlich unter den Mieten am Markt. Gleichwohl sind wir in der Verpflichtung, allein aus Gründen der Gleichbehandlung unserer Mitglieder stets die Nutzungsentgelte den tatsächlichen Kostenentwicklungen anzupassen. Dies geschieht durch objektbezogene Auswertung und Entscheidungen

in Einzelfällen. Ende des Jahres 2025 sind für sehr viele Wohnungen die „Sozialbindungen“ entfallen. Es kommt dort zu Erhöhungen der Nutzungsentgelte, wo die bisherigen Nutzungsentgelte deutlich unter dem Durchschnitt unserer Wohnungen lagen, differenziert nach Ausbaustandard. In allen Fällen bieten wir in Gesprächen mit den Betroffenen Möglichkeiten der Hilfen an. Um anstehende Modernisierungen finanzieren zu können, wird objektbezogen geplant und evaluiert. Die objektbezogene Zielplanung zur Verbesserung der Gebäudesubstanzen und zur deutlichen Wohnwerterhöhung ist Voraussetzung, um steigende Instandhaltungskosten zu vermeiden.



## Ausblick für das Geschäftsjahr 2026

Unser Neubauvorhaben (Abriss und Neubau An der Römerstraße 1-3) wurde trotz vorliegender Baugenehmigung im letzten Quartal 2022 zunächst gestoppt. Lieferschwierigkeiten und steigende Finanzierungskosten, letztlich eine große Unsicherheit, waren die Gründe. Wir konnten im Herbst 2024 nach Klärung dieser Fragen und mit Unterstützung des Landes Hessen mit dem Bau beginnen. Wir haben für die 18 geplanten Wohnungen eine Landesförderung für 16 Wohnungen in Anspruch genommen und schaffen für Familien mit mittlerem Einkommen neuen Wohnraum. Alle Wohnungen sind bereits mit interessierten Mitgliedern belegt und sollen am 01.06.2026 bezugsfertig übergeben werden.

Wir haben für die kommenden 3 Jahre die grundlegende Erneuerung von 20 abgewohnten Wohnungen jährlich vorgesehen. Das energetische Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG wird konsequent weiterverfolgt. Mit diesen Maßnahmen setzen wir Schritt für Schritt unsere Klimaschutzziele um. Der Ausstieg aus Gas und die Versorgung durch regenerative Energie spart unseren Mitgliedern dauerhaft die CO<sub>2</sub> Besteuerung.

Die Stadt Pfungstadt beginnt voraussichtlich im Herbst 2026 mit der grundhaften Sanierung der Goethestraße. In diesem Zusammenhang wollen wir durch Anpassungen unserer Kanalanschlüsse in der Goethestraße den Schutz vor Überschwemmungen verbessern.

Die Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft, sowohl neue Wohnungen für ältere Personen, als auch durch Umzug freierwerdende größere Wohnungen wieder jungen Familien anbieten zu können, ist erfolgreich. An allen Maßnahmen und an den Entscheidungen sind die betroffenen Mitglieder beteiligt. Hierdurch können wir nahezu konfliktfrei unsere Wohnanlagen verbessern.

Wir werden laufend die Entwicklung beobachten, um den Betrieb und die Liquidität unserer Genossenschaft sicherzustellen. Wir agieren hier vorsichtig und treffen Entscheidungen zur Risikovorsorge. Die Mitglieder werden laufend informiert und wir achten darauf, dass die Versorgung unserer Mitglieder soweit als möglich garantiert wird. Aufgrund der dauerhaft anhaltenden Wohnungsnachfrage und der Einhaltung unserer Investitionen in den Gebäudebestand rechnen wir mit einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft, trotz widriger Umstände, und einem positiven Ergebnis für das Geschäftsjahr 2026.

Der Vorstand

Harald Polster

Thorsten Baier

Nico Eichelbaum

**GeWoBau**  
DARMSTADT-DIEBURG e.G.



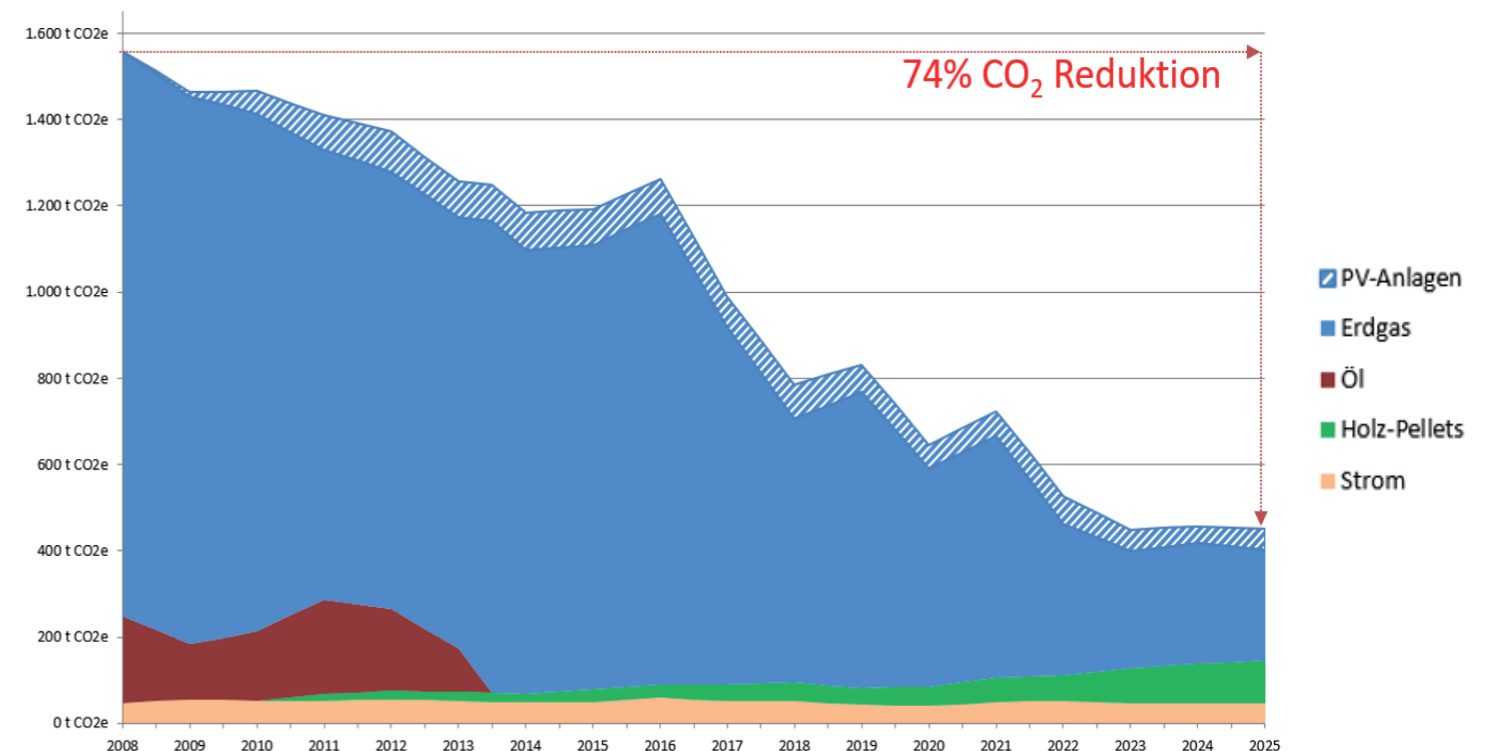
2 BÜRGER-GEFÜHRTE GENOSSENSCHAFTEN

1 GEMEINSAMES ZIEL

EINSPAREN VON CO<sub>2</sub>

DAS IST IN DEUTSCHLAND EINMALIG

## CO<sub>2</sub>-WATCH



Gewobau Darmstadt-Dieburg e. G.  
Goethestr. 80a  
64319 Pfungstadt

Tel. (06157) 9 58 90 10  
Fax (06157) 9 58 90 29  
[info@gewobau-da-di.de](mailto:info@gewobau-da-di.de)  
[www.gewobau-da-di.de](http://www.gewobau-da-di.de)